

في ضوء الفقه وقضاء النقض

الجزء السابع

السجل العينى

والمشكلات العملية التى واجهت تطبيقه فى مصر
مع التعليق على إلغاء المحكمة الدستورية للمادتين ٣٧ ، ٣٨
من قانون السجل العينى رقم ١٤٢ / ١٩٦٤ ، وتعديل م ٣٠ من ق
السجل العينى بموجب ق ٨٣ / ٢٠٠٦ ، ومنشور مالى ٢ / ٢٠٠٦
باللائحة التنفيذية رقم ٥٤٢٤ / ٢٠٠٦ بجدول خفض الرسوم
الجديد وقضاء النقض وفنى ٧ / ٢٠٠٦ بجواز إشهار حق الإرث
جزئيا وبدون رسوم وجميع المنشورات الفنية وآخرها ٢٠٠٩/٧

الأستاذ

السيد عبدالوهاب عرفة

المحامى لدى محكمة النقض
رئيس قسم المراجعة الفنية بمكاتب الشهر العقارى «سابقا»

طبعة حديثة
٢٠١٠

الناشر /دار المجد للنشر والتوزيع
ت : ٠١٢٢٨٧٠٥٦٦

الموسوعة النموذجية في

الملكيــة العقاريــة

الجزء السابع

السجـل العينــي

الموسوعة النموذجية في

الملكيـــة العقاريـــة

الجزء السابع

السجـــل العينـــي

والمشكلات العملية التي واجهت تطبيقه في مصر

مع التعليق على إلغاء المحكمة الدستورية للمادتين ٣٧، ٣٨ من قانون السجل العيني رقم ١٤٢/ ١٩٦٤، وتعديل م ٣٠ من ق السجل العيني بموجب ق ٨٣/ ٢٠٠٦، ومنشور مالي ٢/ ٢٠٠٦ باللائحة التنفيذية رقم ٥٤٢٤ / ٢٠٠٦ بجدول خفض الرسوم الجديد وقضاء النقض وفي ٧ / ٢٠٠٦ بجواز إشهار حق الإرث جزئياً وبدون رسوم وجميع المنشورات الفنية وآخرها ٧/ ٢٠٠٩

الأستاذ

السيد عبد الوهاب عرفة

المحامي لدى محكمة النقض

رئيس قسم المراجعة بالشهر العقاري (سابقا)

طبعة حديثة

٢٠١٠

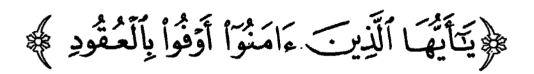
الناشر

دار المجد للنشر والتوزيع

ت : ٠١٢٢٨٧٠٥٦٦

أَعُوذُ بِاللَّهِ مِنَ الشَّيْطَانِ الرَّجِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ



صدق الله العظيم

[المائدة: ١]

مقدمة الكتاب

نظام (السجل العيني) المطبق الآن في مصر في بعض الأراضي الزراعية بأقاليمها، هو نظام حديث النشأة بمصر مطبق الآن بدءاً من ١٦/ ٨/ ١٩٧٥ في أقاليم مصر وقراها.

وبالرغم من (الهالة الكبيرة) التي روجها له البعض – فقد صادفته في العمل صعوبات كثيرة ومشكلات عديدة.

وإزاء ذلك نرجو من المسئولين بلجنة التشريعات بمجلس الشعب سرعة التدخل إما بتعديله أو إلغاؤه.

وعموماً (فنظام السجل الشخصي) المطبق منذ عام ١٩٤٧ بالقاهرة والإسكندرية وباقي أنحاء الجمهورية – لا بأس به خاصة بعد التيسيرات التي جاء بها قانون ٦ / ١٩٩١ الخاص برسوم الشهر ثم قانون الرسوم ٢٠٠٦/٨٣. ويمكن تلافي عيوب ذلك النظام المتعلقة بتلف المحررات أو ضياعها أو اغتصاب الأراضي والتزوير – بتعميم (نظام الميكروفيلم) سواء بالنسبة للمحررات المشهرة أو التوكيلات الرسمية والعقود الموثقة واستمارة التغيير المحفوظة بأرشيف المكتب المساحي الهندسي، وخفض رسوم الشهر العقاري وجعلها (رمزية) فبتسجيل الجميع لتصرفاتهم يظهر ذلك (بالشهادة العقارية) ويقطع الطريق أمام مافيا الأراضي.

وفق الله ولاة أمورنا لما فيه خير البلاد والعباد حماية لحقوق الموطنين في العقار – لقيمته – فهو على حد قول البعض (شقى العمر).

والله ولى التوفيق

المؤلف

رجاء من المؤلف إلى المسئولين

حسناً إن استجابت الدولة **لخفض ضريبة التصرفات العقارية** على البائع إلى ٢,٥% إلا أن هذا الخصم ليس بالصورة المرجـوة المحققة للأهداف فيجب أن تنزل إلى ١,٥% أو ١%، وكذا الحـال **بالنسبة للرسوم النسبية** المقررة على المشترى والتي تحصل عند تسجيل العقارات والمباني يجب أيضاً أن تخفـض وتنـزل إلـى ٠,٠٥% فهذه الرسوم يجب أن تكون (رمزية) أو تجعـل ٠,٠٥% بالنسبة للأفراد العاديين و ١,٥% أو ١% بالنسبة للبنوك وشركات الاستثمار. ولا شك في أن ذلك لن يؤثر على حصيلة الدولة، بل أن كثرة التسجيلات التي ستترتب على الخفـض سـتعوض الإيـراد الناقص الناتج عن الخفض، إلى جانب أنه سيرتب عليه آثار كبيرة **نسرد البعض منها :-**

(١) أنه سيحد من عمليات اغتصاب الأراضي من جانب مافيا الأراضي ذلك لأن الفرد حين يجد إن الرسوم مرتفعة سيكتفي بعقد البيع الابتدائي وبالطبع فإنه بدون تسجيل ذلك البيع أو التصرف لن يظهر تصرفه (بشهادة التصرفات العقاريـة) وبالتـالي سـيعطي الموقف (الفرصة) لمافيا الأراضي لاصطناع (عقود عرفية وهمية) ورفع دعاوى صحة تعاقد عنها و(تسجيلها). وأن خفض الرسـوم يسجل الفرد يسجل عقده العرفي، كما أنه سيحد من رفع دعاوى صحة التعاقد وصحة التوقيع وإرهاق ساحات المحاكم بالعديـد من قضايا صحة التعاقد وصحة التوقيع وضـياع وقتهـا بـلا مبرر.

(٢) أن خفض الرسوم سيترتب عليه (تسجيل أي تصـرف) دون حاجة لرفع دعاوى صحة التعاقد أو صحة توقيـع، وبالتـالي

ستختفي الشكوى من نظام (السجل الشخصي) ومن أنه (ذا حجية ناقصة أو نسبية أو غير مطلقة) ، وبالتالي فإن هذا النظام سيتفوق على (نظام السجل العيني) المكلف الذي يتطلب خرائط جديدة وإعادة مسح أراضي الدولة، وها هو قد طبق في الأراضي الزراعية في جهات عديدة من أراضي الدولة وقد ثبت فشلها لأسباب عديدة علماً بأن القانون ١٤٢/ ١٩٦٤ قد صدر منذ أكثر من ثلاثون عاماً دون جدوى وذا عيوب كثيرة لم تعالج حتى الآن.

(٣) أن (عبارة الملكية الخاصة مصونة) المذكورة بمادة ٣٤ من الدستور الدائم لجمهورية مصر العربية الصادر سنة ١٩٧١ بالخفض الذي ننادى به (تكون قد تحققت ويستطيع الفرد العمل والإنتاج بلا خوف أو قلق مما يؤدي إلى نهضة البلاد ورقيها وازدهار حضارتها.

ويناشد المؤلف المسئولين إلى الاهتمام (بالعضو الفني الباحث) لأنه (خبير فني في الملكية العقارية والعقود) وإعطائه (مكنات القاضي المدني) فيما يتعلق- بالعقار مع منحة (بدلات تفرغ ومكافآت تشجيعية) وزيادة مرتباتهم الأساسية لأجل (النزاهة والحيدة) حيث أن عملهم يتعلق (بحقوق الآخرين).

(٤) ويوجه المؤلف نداءه إلى المسئولين بالدولة رجاء خفض حوالة كشف التحديد المساحي المتضمن البيانات المساحية للعقار ووصفه وجعلها ٢٥ جنيه على الأكثر مهما تعددت موضوعات الطلب الواحد – حيث كانت حتى أغسطس سنة ٢٠٠١ عشرة جنيهات، وأصبحت الآن ٣٨٠ جنية الأمر الذي جعل المواطنين ينصرفون عن التسجيل وسلوك سبيل رفع دعاوى صحة توقيع لقلة تكاليفها بالرغم من إنها لا تسجل بالشهر العقاري. خاصة وإن الملكية في العقار لا تتنقل إلا (بالتسجيل).

وحسناً أن استجابت الدولة أخيراً لندائنا، وخفضت الرسوم المقررة على المشترى وأسستها على أساس (مسطح العقار بالأمتار أو الأفدنة) بحد أقصى ألفان جنية شاملة (حوالة المساحة المطلوبة لعمل كشف التحديد المساحي) بموجب (قانون ٨٣/ ٢٠٠٦) ، ولائحته التنفيذية رقم ٥٢٤/ ٢٠٠٦ بجدول خفض الرسوم المذاع بالمنشور المالي الصادر من مصلحة الشهر العقاري برقم ٢/٢٠٠٦.

إلا أنه حتى الآن وقت مراجعة هذا الكتاب في ٢٠/٩/٢٠٠٦ بعد التعديل سالف الإشارة ولا زالت هيئة المساحة مصره عنى موقفها وتحصل حوالة كشف التحديد عن الطلب وقد دفعت حوالة مساحة كشف تحديد الطلب ٨٨٢/ ٢٠٠٦ قسم سيدي جابر مأمورية الرمل للشهر العقاري برشدي مبلغ ١٠٣٠ جنيه (ألف وثلاثون جنيها) نرجو من وزير العدل الجديد عقد اتفاق مع وزير الري المشرف على هيئة المساحة والاتفاق على كيفيه تحصيل المساحة لتكاليف أعمال المساحة وكشف التحديد وكيفية تحصيل حقها من رسوم الشهر المحصلة.

وتناول ق ٨٣/ ٢٠٠٦ إلى جانب ما سبق ذكره، تعديل بعض مواد السجل العيني (مادة ٣٠ منه) بجعل شهر حق الإرث مجاناً بدون مقابل، وأجازت شهر حق الإرث (جزئياً) كنظيرة السجل الشخصي وأذيع ذلك بالمنشور المالي ٢/ ٢٠٠٦، والمنشور الفني ٨/ ٢٠٠٦ .. ولم تعالج سوى (العيب الخامس) في بحثنا عن عيوب السجل العيني البالغ عددها ١٩ عيباً ونأمل في إيجاد حل لهذه العيوب في القريب العاجل.

(المؤلف)

(إمضاء)

نظام السجل العيني

(ق ١٤٢ / ١٩٦٤)

النظام المطبق في مصر الآن والذي يغلب معظم مناطقها هو نظام (السجل الشخصي) وبصفة خاصة مدينتي القاهرة والإسكندرية ويتم شهر الحقوق العقارية على أساسه وفقاً (لأسماء الأشخاص) وهو ما طبق (بمصر – وفرنسا – وبلجيكا).

وعموماً يمكن التغلب على عيوبه البسيطة عن طريق إنشاء أقسام للميكروفيلم لتصوير المسجلات المشهرة بمكتب الشهر – واستمارة التغيير بالمكتب المساحي الهندسي – منعاً من التلف – والتزوير.

وأنه بعد صدور ق ٦/ ١٩٩١ والتيسير على المواطنين وإعفائهم من تقديم بعض المستندات كشهادة بنسبة ١/٣ تمليك والـ ٢/٣ إيجار، وشهادة إفراج التركات، وشهادة التحسينات، أمكن بذلك – اختصار مدة إجراءات التسجيل إلى حد ما وان كنا نرجو المزيد والمزيد.

ونناشد المسئولين بالدولة وحتى تعم الفائدة وينتفع جميع فئات الشعب بهذه الميزة ، خاصة وان غالبية الشعب من الكادحين – رجاء خفض الرسوم النسبية إلى ٠,٥% وضريبة التصرفات العقارية إلى ١,٥%) وحسنا إن استجابت الدولة أخيراً لندائنا وتم خفض الرسوم النسبية المقررة على الصادر لصالحه المحرر شرائح بحسب مسطح العقار بحد أقصى ألفان جنيه شاملة حوالة المساحة المقررة لعمل (كشف التحديد المساحي) لطلب الشهر حتى يمكن بموجبه بحث الملكية والتكليف.(قانون ٢٠٠٦/٨٣).

ولن يؤثر ذلك بحال على إيرادات الدولة بالعكس ستزيد فالتعامل على العقارات هو مؤشر عصب الاقتصاد ودليل انتعاشه ورواجه – فيجب توفير الحماية العقارية للجميع وعدم قصره على القادرين، أعمالاً للنص الدستوري الوارد بمادة ٣٤ منه (الملكية الخاصة المصونة).

ونظام (السجل العيني) يطبق الآن في بعض قرى وأقاليم مصر، وقاصر على (الأراضي الزراعية) ، ويتم بالنسبة له شهر الحقوق العينية العقارية وفقاً لمواقع الأعيان في سجل يعرف بالسجل العيني أو العقاري – حيث يخصص (لكل عقار صفحة). تعرف (بالصفحة العقارية أو صحيفة السجل العيني) تقيد فيها كافة التصرفات والحقوق التي ترد على العقار وأصحاب هذه الحقوق – والتغييرات التي تطرأ عليها.

الفصل الأول

نظام السجل العيني – ماله وما عليه – السجل الشخصي كنظام

١ – ماله – وما عليه.

٢ – (التسجيل) شرط لنقل الملكية في العقار (طبقاً م ٩ ق ١١٤ / ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري).

من أحكام النقض:

تعلق أحكام قانون ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقاري (بالنظام العام) وكون قواعدها آمرة واجبة التطبيق، عدم جواز مخالفتها فيما يتعلق بانتقال ملكية العقار – بمقولة اعتبار لجنة التقدير (أصول المنشأة المؤممة وخصومها) (مملوكة للمشتري) دون البائع – بالمخالفة لأحكام القانون المذكور.

(طعن ٣٤/١٨٢ ق جلسة ١٩٦٨/١٢/٢٦).

١ – نظام السجل العيني ماله وما عليه : نظام السجل العيني مطبق في دول العالم العربي بسوريا ولبنان العراق، وبدول أوربا في ألمانيا وانجلترا وسويسرا والنمسا.

والسجل العيني هو مطبق أيضاً ببعض النواحي بقرار وزاري في بعض محافظات مصر....... ولكن واجهته صعوبات ومشكلات عملية.

أولاً- مزاياه :-

فبالرغم من المزايا التي يتمتع بها ذلك النظام من :

١ – الحجية والثبوت المطلق للقيد : وهذا يحقق الثقة واستقرار المعاملات.

٢- **مبدأ التخصص**: بتخصيص صفحة لكل عقار تدون فيها جميع التصرفات الواردة على العقار.

٣- **مبدأ القيد المطلق (أي الشهر المطلق)** بقيده جميع الوقائع والاتفاقات والتصرفات فيصبح القيد بذلك (مصدر الحق)،

٤- **مبدأ المشروعية** : عن طريق المراجعة الدقيقة قبل إجراء قيد السجل.

٥- **التطهير** : بأنه يطهر العقار من كافة الحقوق التي لم تظهر أثناء التسجيل.

٦- **مبدأ حظر التقادم** : فكل ما هو مدون هو (عين الحقيقة) ، فلا يسرى على التقادم في مواجهة صاحبه الحق. ويلاحظ أن هذا المبدأ قد اهتز عرشه حينما ألغت محكمة الدستورية العليا المادتين ٣٧، ٣٨ من قانون السجل العيني رقم ١٩٦٤/١٤٢ وذلك في القضية رقم ١٧/٤٢ق دستورية جلسة ١٩٩٨/٦/٦ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٥ بتاريخ ١٩٩٨/٦/٢٨.

وقد قضت محكمة النقض بجواز اكتساب ملكية العقارات الخاضعة لنظام السجل العيني (بالتقادم) استناداً إلى ذلك الحكم بعدم دستورية المواد ٣٧،٣٨ من قانون السجل وذلك في (الطعن رقم ٧٣/١٣٧٦ق جلسة ٢٠٠٥/٦/٢).

ثانياً: عيوب نظام السجل العيني :-

إلا أن (عيوبه) التي ظهرت عند التطبيق (أكثر) من (مزاياه) ونورد بعضاً منها. [1].

---

[1] انظر المرجع في السجل العيني ومشكلات علمية واجهت تطبيقه بمصر (للمؤلف) الناشر دار الكتب القانونية بالمحلة الكبرى السبع بنات ٢٤ ش عدلي يكن.

١- أنه حدد مدة (شهرين) لتطبيق نظام السجل العيني (بالناحية) من تاريخ صدور القرار الوزاري - وهذا عيب فيه، فما دام لا يوجد (تعارض) بالنسبة لاستمارة التسوية فيجب جعلها مفتوحة بدون تحديد مدة وذلك حتى لا يتكرر فتح باب قبول الاستمارات عدة مرات دون علم الجماهير الذي يتم عن طريق النشر بالصحف، هذا غير كاف حيث يجب أن يمتد النشر إلى التلفزيون والإذاعة والإذاعات المحلية لضمان وصول الإعلان عنه إلى علم كافة الجماهير.

٢- كثرة شكاوى أصحاب التكاليف بأن الرفع المساحي (للحدود) يتم (مكتبياً) على (الورق) وليس على (الطبيعة) مما يؤدي إلى التعامل على مسطح مخالف للطبيعة وخاصة إذ كان مشاعاً ويراد إفراز جزء منه.

٣- كثرة شكاوى أصحاب التكاليف ورفع دعاوى أمام اللجنة القضائية لعدم صدور عقود عرفية حقيقية منهم، فيفاجأ أصحاب التكاليف باستنزال جزء من مسطحه، بينما لم يصدر منه أي تصرف للصادر إليه التعامل باستمارة التسوية.

٤- جعله إشهار حق الإرث (كلياً) لكامل ملكية المورث بالناحية يؤدي إلى شهر حق الإرث مرتان، الأولى عن التكاليف والثانية عما يمتلكه المورث المشهر حق أرثه والذي آل إليه من سلفه، بل جعل الإشهار (جزئياً) كمثيلة بالسجل الشخصي، وبما لا يتعارض مع نص م ٢/١٣ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقاري التي أجازت شهر حق إرث جزء من عقارات التركة وجعله (وحدة) تبني) على أساسها (تصرفات الورثة).

وحسنا إن استجابت الدولة لنداءنا فجعلت شهر الإرث في

السجل العيني (جزئيا) (وبدون رسـم) بموجـب القـانون رقـم ٢٠٠٦/٨٣ ولائحته التنفيذية بالقرار الوزاري رقم ٢٠٠٦/٥٤٢٤ والمذاع بالمنشور المالي ٢٠٠٦/٢. والمنشور الفني ٢٠٠٦/٧

٥- استلزامه تحصيل (رسم نسبي) على شهر حق الإرث إذا مر على وفاة المورث (خمس سنوات) أو مر (خمس سنوات) على تطبيـق القانون بالناحية تأسيسا على : أنه (حلقة بيع عرفية) وقد يكـون رسـم التسجيل (باهظة) الأمر الذي يعوق عملية التسجيل وضياع دخل الخزانة العامة، خاصة إذا ارتبط الإرث بتصرف حيث يسـتلزم القـانون فـي التصرفات الناتجة عن التركة الميراثية (شهر حـق الإرث) ولا يوجـد ذلك الرسم النسبي في نظيره (السجل الشخصي) حيث أن شـهر حـق الإرث (معفى) من الرسوم النسبية طبقـاً م ٣٣ق ١٩٦٤/٧٠ برسـوم الشهر – وهو هنا مخالف لذلك القانون وحسنا أن تدارك المشرع ذلـك المادة الثالثة من القانون قم ٨٣/ ٢٠٠٦ بخفض رسوم الشهر وأكد على ذلك المنشور الفني ٢٠٠٦/٨.

٦- كثرة (نماذج السجل العيني) أدت إلى بـطء الإجـراءات وعرقلة سير العمل.

٧- يلزم إضافة (خانة) (لصحيفة الوحدة العقارية) خاصة ببند (التكليف) (رقم واسم صاحب التكليف) بدلاً من عمل (نمـوذج ٤٦ عيني) حتى يمكن للبلدية والضرائب العقارية نقل التمويل والتكليف بموجبها، مع الاتفاق بين الضرائب العقارية وإدارة السجل العينـي على (شعار معين أو قالب معين) لخاتم (ناقل للتكليف).

٨- أن (شهادة القيودات) تستخرج خاليـة مـن بيـان الحـدود والأطوال لعقار التعامل، وتقتصر فقط على بيـان الحـوض والقطعـة والمسطح والناحية مما يؤدي إلى تسكين المحدد المفرز إلى (مشاع) (في مسطح أكبر) من القطعة الأصلية مما يضر بحقوق البنك المقرض فـلا

يستطيع تحديد (أرض المدين) موضوع الرهن حتى يمكنه الحجز عليه استيفاء لحقوقه، مما يؤدي إلى ضياع حقوق الخزانة العامة.

٩- عند التجزئة والتسكين (بالنسبة والتناسب) وتسكين جميع القطع كل بحسب نصيبه في القطع الأصلية، يتم التسكين في جميع التجزئات بما يؤدي إلى التصادم بين وضع اليد بالطبيعة، وشهادة القيودات التي تستخرج من القطع المجزأة بعد التسكين.

١٠- لا يجيز (الحلول العيني) بعكس السجل الشخصي.

١١- أن قيد الحق العيني التبعي في ظل ذلك النظام لا يسقط ولا يجدد بمضي عشر سنوات، والتي سقطت بسبب عدم التجديد قبل إجراء القيد الأول، لا يقيد في السجل، لانقضاء الآثار المترتبة على التجديد بحجة سهولة معرفة مركز العقار من جهة القيد.

١٢- لا يعتد (بحسن نية المشترى الأول) إذا تراخى في التسجيل لافتراضه عدم حصول التسجيل إلا بناء على حكم يصدره (قاضي مختص) بعد فحصه للواقع - (طعن مدني جلسة ١٩٧٠/٤/٧)، بعكس السجل الشخصي فيعد (حسن النية) (شرط أساسي) لحماية حق من يتعامل على العقار، وشرط أيضاً (لانتقال الملكية) (بالعقد المسجل). ويقصد بحسن النية : الجهل بسبق التصرف في العقار.

١٣- أنه يتطلب مصاريف كثيرة لمسح عقارات البلد وتحديد موقع كلاً منها ومساحتها وأطواله لذا فهو ينتشر في البلاد المتقدمة اقتصادياً.

١٤- عند تجزئه عرائض الدعاوى بالقطع الواردة بالصحف، يجب عدم تجزئة القطع نظراً لأنها لا تعلي على القطعة الأصلية (الملغاة) طبقاً م ٣٩ق ١٩٦٤/١٤٢ بالسجل العيني حيث لا يجوز تنفيذها إلا بموجب محررات موثقة صادرة ممن يملك التصرف، ولذلك يجب تعديل المنشور الفني ١٩٨٥/١٣، وذلك لأن عريضة الدعوى (ليست تصرف) وإنما هي طلب من صاحب الشأن، فقد يحكم بالرفض أو عدم القبول لدعواه.

١٥- أن القرار الوزاري بفتح (استمارة التسوية) بعدة أقسام مساحية يتم في محافظات مختلفة ما يتسبب عنه عند سريان السجل العيني في القسم المساحي، (التأجيل) لحين إتمام باقي الأقسام المساحية التي لم تتم بعد، لذلك يجب أن يكون القرار الوزاري (لكل قسم مساحي على حده).

١٦- أنه يتكلف نفقات باهظة لتطلب عمل مسح شامل لجميع الأراضي وإجراء تحقيق لإثبات صحة الحقوق العينية بكل عقار تمهيداً لإثباتها في السجل العقاري.

١٧- صعوبة تطبيقه في البلاد التي تتفتت فيها الملكية العقارية.

١٨- أنه يضحي بمصلحة المالك الحقيقي، لصالح مكتسب العقار وذلك لما يتمتع به من (قوة ثبوت مطلقة).

١٩- لا يجيز تسجيل (حكم ثبوت ملكية) طبقاً للمواد ٣٧،٣٨ في ١٩٦٤/١٤٢ بنظام السجل العيني إذا مر عليه أكثر من خمس سنوات من وقت بدء سريان تطبيق نظام السجل العيني بالناحية موضوع التسجيل.

هذا وقد ألغت المحكمة الدستورية العليا هاتان المادتان وذلك في (الطعن رقم ٤٢/١٧ق دستورية جلسة ١٩٩٨/٦/٦) والمنشور بالجريدة الرسمية العدد (٢٥) بتاريخ ١٩٩٨/٦/١٨.

وقضت محكمة النقض بناءاً على هذا الحكم اكتساب ملكية العقارات الخاضعة لنظام السجل العيني (بالتقادم) وذلك في (الطعن رقم ٧٣/٣٧٦ ق جلسة ٢٠٠٥/٦/٢).

نظام السجل الشخصي – ماله وما عليه :

إذا كان نظام (السجل الشخصي) لا يحقق (الحجية المطلقة) – كما قيل في نقده – وما جاء بحكم محكمة النقض (التسجيل نظام شخصي يجرى وفقاً للأسماء بحسب العقارات وليست له (حجية كاملة) في ذاته، فهو لا يصحح العقود الباطلة ولا يكمل العقود الناقصة. (طعن ٥٤١/٣٥ق جلسة ١٩٧٠/٥/٢٨) (طعن ١١٠٧/٥١ق جلسة ١٩٨٢/٦/٣٠).

وأن (التسجيل) ليس من شأنه أن يجعل (العقد الصوري) (عقداً جدياً)، وهو وحدة لا يكفي (لنقل الملكية) بل لا بد أن يرد على (عقد جدي).

(طعن ٣٥٦٨/٦٠ق جلسة ١٩٩١/١١/٦) (طعن ١٨٩١/٦٩ق جلسة ٢٠٠١/٢/٢٥).

.... ومهما وجه إلى نظام السجل الشخصي من نقد فهو ليس نظام فاشل، بل بالعكس فعيوبه (ضئيلة) بالمقارنة لنظيرة (السجل العيني)[١)(٢].

إلى جانب أن السجل العيني يتطلب مصاريف كثيرة لمسح عقارات البلد وتحديد موقع كل منها ومساحتها وبياناته وأنه منتشر بالبلاد المتقدمة اقتصادياً.

---

(١) مطبق بمصر ببعض المحافظات على الأراضي الزراعية، ومطبق كذلك بفرنسا وبلجيكا وإيطاليا.

(٢) انظر المرجع في السجل العيني ومشكلات عملية واجهت تطبيقه بمصر (للمؤلف) المكتبة القانونية بالمحلة الكبرى.

ويمكن تلافي عيوب نظام السجل الشخصي باتباع بعض الإجراءات:

١- تعميم نظام الميكروفيلم منعاً من تلف المحررات أو تزويرها أو تلفها نتيجة الرطوبة أو ضياعها أو محاولة إخفائها من الدفتر خاصة من جانب بعض ذوي النفوس الضعيفة وأصحاب الذمم الخربة سواء بالنسبة للمحررات المشهرة أو التوكيلات والعقود الرسمية أو استمارة التغيير بالمكتب المساحي الهندسي.

٢- حق مصلحة الشهر العقاري في المفاضلة بين المحررات المشهرة أعمالاً لنص م ٢٣ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر و م ١٦من اللائحة التنفيذية لذلك القانون، **إلا أن منشور فني ١٩٨٠/١٥** والذي أذاع فتوى مجلس الدولة تطلب (استصدار حكم نهائي قضائي بإلغاء العقد الباطل) والتأشير به هامشياً على هامش العقد الباطل.

٣- إرسال صورة من المحرر المشهر إلى (دار المحفوظات) عاصم من التزوير، فإن حدث فهي كاشف له.

٤- الشهادات العقارية: المستخرجة من قلم الشهادات العقارية بالرجوع للفهارس التي تتم تنفيذاً (لشميز المحرر) (أي ملخصة) المرفق مع المحرر المشهر عند شهره والذي يرسل المحرر إلى قسم الشهادات العقارية لتنفيذه بالفهارس.

٥- توفير (اللياسات) لحفظ المحررات المشهرة من التلف.

٦- موافاة مكتب الشهر للمأموريات التابعة له (بالمحررات المشهرة) كل عشرة أيام عن طريق استمارة (١٥ عقاري) لتعليتها بمراجعها (كدفتر طلبات الشهر العقاري – ودفتر مشروعات المحررات) والتي يقوم (المراجع الهندسي بمأمورية الشهر) بدوره

بإخطار المكتب الهندسي المساحي لتعلية (بالخرائط) (واستمارة التغيير) والتي عن طريقها وعن طريق مراجع المأمورية يقوم بعمل البحث الهندسي للتصرفات الواردة على عقار التعامل.

٧- قصر الشهر بطريق (الإيداع) على المحررات التي يصدر بها قوانين خاصة وإلغاء الإيداع للعقود ثابتة التاريخ بعد أن ثبت اصطناع أغلبها وتزويره.

٨- دعم المكتبة القانونية لمكاتب الشهر ومأمورياته بالمراجع والقواميس الفرنساوي، والمترجمين من الفرنسية إلى العربية لترجمة المحررات المشهرة بالفرنسية، وكذا فهارس قسم الشهادات العقارية قبل عام ١٩٤٧.

٩- (دفتر التعارض) الموجود بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر طبقاً م ١/١٦ من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر رقم ١٩٤٦/١١٤ وتعديلاته والذي عن طريقه وعن طريق (دفتر الحركة والأسبقية) يمكن معرفة وجود محرر متعارض ناقل للملكية مع المحرر موضوع الشهر وهل شهر ذلك المحرر المتعارض من عدمه، فإذا تبين شهره امتنع شهر المحرر اللاحق موضوع الشهر وذلك لاستنفاذ الملكية طبقاً لنص م ١٣ق ١٩٤٦/١١٤و م ٣/٢٦ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر.

١٠- النص في م ٣٦مكرر ق ١٩٦٤/١١٤ معدل بقانون ١٩٧٦/٢٥ بتنظيم الشهر بتوقيع عقوبة جنائية على كل ما يتوصل إلى قيد محرر في السجل الشخصي لسلب عقار مملوك للغير أو ترتيب حق عيني عليه يقابله نص مماثل في قانون السجل العيني رقم ١٩٦٤/١٤٢ برقم م ٦٥ سجل عيني.

.... وهناك عيب ظاهر في السجل الشخصي لا يوجد

في نظيره السجل العيني هو (حالة الأراضي التي يهاجر أصحابها إلى الخارج أو يتوفوا وليس لهم ورثة، فيعمد بعد مافيا الأراضي إلى اصطناع عقد بيع عرفي، وأخذ حكم صحة تعاقد بشأنه بعد رفع دعوى للمرة الثانية طبقاً (م ٨٤ مرافعات) بأنه إذا لم يحضر، يعد الحكم الصادر في غيبته (حضوري اعتباري)، ثم (تسجيل) ذلك (الحكم بعد نهائيته) وإعلانه كذلك على العنوان السابق إعلانه فيه، عند رفع الدعوى واصطناع توكيلات رسمية مزورة بالبيع لنفسه.

وتقترح لحل هذه المشكلة ما يلي:

١- خفض رسوم التسجيل النسبية وجعلها (رمزية وحث الأفراد على تسجيل عقاراتهم، ضماناً لحقوقهم بدلاً من اللجوء لدعاوى صحة ونفاذ عقد البيع، ذلك أن عدم تسجيل الأفراد لتصرفاتهم العرفية لا يكشف عن وجود تصرفات على العقارات من عدمه، لأن (الشهادات العقارية) لا يدون بها إلا. (التصرفات المسجلة) ، ويفتح باب الطريق أمام مافيا اغتصاب الأراضي وسماسرة العقارات الذي ينمى إلى علمهم هجرة الملاك خارج البلاد أو وفاتهم بدون وارث لهم، وأنه بخفض الرسوم وتسجيل المواطنين لتصرفاتهم العرفية سيقلل من كم دعاوى صحة التعاقد المرفوعة أمام المحاكم والتي تشغل حيزاً كبيراً من وقت القضاء بلا مبرر.

٢- أنه في حالة تسجيلها، فيمكن إبطالها عن طريق المفاضلة بين المحررات المشهرة في حالة ظهور المالك الحقيقي طبقاً لنض م ٣٢/٣ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر، إلا أن المنشور الفني ١٩٨٠/١٥ استلزم استصدار (حكم قضائي بإلغاء العقد الباطل)

بناء على فتوى من مجلس الدولة المصري، والتأشير بموجبه هامشياً على هامش العقد الباطل.

٣- تبسيط إجراءات التسجيل بالشهر العقاري وخفض حوالة المساحة الخاصة (بتكاليف الأعمال المساحية وكشف التحديد والمعاينة) وجعلها عشرون جنيه أو خمسة وعشرون جنيه على الأكثر للطلب الواحد مهما تعددت موضوعات الطلب الواحد المقدم للشهر والتسجيل.

٤- بيع أملاك الدولة الخاصة للأفراد بأسعار معقولة.

٥- وضع الضوابط لبحث الملكية في أحكام صحة التعاقد والتأكد من صحة التوكيلات الخاصة والرسمية بالمحكمة والشهر العقاري.

فبالنسبة للمحكمة:- يلزم إرفاق سندات الملكية (مسجلة) بالمحكمة قبل عام ١٩٤٧ وبعدها بالشهر العقاري، وإحضار شهادة من التوكيل إذا كان خاصاً مصدقاً عليه أو صورة رسمية منه إذا كان رسمي موثق وأنه لم يُلغ من صاحبه **(الموكل)** بالشهر العقاري. وإحضار شهادة عقارية ضد الصادر لصالحه المحرر سند الملكية لمعرفة ما إذا كان قد صدر تصرف منه في العقار من عدمه.

وبالنسبة لتسجيل الحكم بالشهر العقاري:- يلزم تقديم سند الملكية مسجلاً، وإفادة من دار المحفوظات بالقاهرة بأن سند الملكية (مطابق) للصورة المودعة لديها، وتقديم شهادة عقارية ضد الصادر لصالحه التصرف بسند الملكية- والتأكد من أن التوكيل مقيد بسجلات مكاتب التوثيق ومأمورياتها بموجب شهادة من واقع دفتر التصديق على التصديق على التوقيع أو صورة رسمية من التوكيل الرسمي الموثق وأنه لم يلغ.

وبالنسبة لأحكام ثبوت الملكية المسندة إلى وضع اليد المدة الطويلة المكسبة...... يلزم تقديم (شهادة تمويل) أمام الخبير لمدة (١٥ سنة) على الأقل سابقة على رفع الدعوى، وإذا وجد بها اسماء أشخاص غير المختصمين بالدعوى فيلزم تقديم (شهادة عقارية) ضدهم توصلاً إلى وجود مسجلات من عدمه وأنها ليست مغتصبة، وأن لها ملاك حقيقيون هاجروا من البلاد نهائياً أو توفوا ولم يتركوا ورثة، إذ في هذه الحالة يؤول العقار إلى بيت المال الممثل في مصر باسم (بنك ناصر الاجتماعي).

(٤) السجل الشخصي كنظام للشهر:

السجل الشخصي:- مطبق (بصفة خاصة) بمدينتي القاهرة والإسكندرية وبالنسبة لباقي المحافظات والمدن والأقاليم فهو مطبق إلى جانب تطبيق نظام السجل العيني على بعض النواحي التي يصدر بها قرار من وزير العدل وذلك بالأراضي الزراعية.

وشهر التصرفات العقاري:- في مصر- وسائر بلاد العالم لا يعرف سوى نظامين أو أحدهما.

١- **السجل الشخصي:** ويكون بترتيب (دفتر الشهر) طبقاً (لأسماء الأشخاص) المتصرفين وكذا الفهارس.

٢- **السجل العيني :** بترتيب (دفتر القيد) طبقاً (للمواقع الأعيان) حيث يخصص لكل عقار صفحة تعرف (بالصحيفة العقارية) تقيد فيها كافة التصرفات والحقوق التي ترد على العقار وأصحاب هذه الحقوق والتغييرات التي تطرأ عليها.

(٥) وتبدو أهمية التسجيل في النظامين:-

١- أنه يحمي الملكية العقارية من عصابات مافيا اغتصاب الأراضي.

٢- ويمنع أصحاب النفوس الضعيفة من التصرف في نفس العقار مرة أخرى إلى أشخاص آخرين.

٣- وبالتالي يقلل من اللجوء إلى ساحات القضاء.

٤- ويضمن الثقة في المعاملات. غير أن التسجيل في ظل نظام (السجل العيني) له (حجية مطلقة)، بعكس السجل الشخصي فهو لا يصحح عقد باطل ولا يكمل عقد ناقصاً ولا يقلب عقد صورياً عقد جدياً.

(طعن ١٧٥٥/٥١ق جلسة ١٧/١٢/١٩٨٦).

٦ـ ويلاحظ على نظام السجل العيني ما يلي:ـ

١- لا يعرف هذا النظام سوى (طريقين للشهر) هما:-

أ- القيد ب- القيد المؤقت.

٢- لا يعرف نظام أو طريق (التأشير الهامشي) على هامش المحررات المشهرة (لعدم وجود العقود الزرقاء المدموغة التي تحفظ بأرشيف مكتب السجل العيني) فالشهر قاصراً على (دفتر العوائد أو دفتر اليومية).

٣- كما لا يعرف نظام أو طريق (الإيداع) الذي هو طريق استثنائي للشهر تنص عليه بعض القوانين الخاصة والموجودة بنظام. (السجل الشخصي) والذي يغني عنه (القيد) ما دام أن الهدف واحد هو (شهر التصرف). تنفيذاً لأحكام ق ١٩٨٦/٣ بخصوص شهر قوائم الحصر والتحديد وشهادات التوزيع (منشور فني ٧/ ١٩٨٧).

٤- لا يجوز أعمال (قواعد التعارض) بين استمارات التسوية بين طلبات الشهر حيث يقوم نظام الأسبقية على وحدة الدفتر المقيد

فيه الطلبات، بينما يقوم التعارض في نظام السجل الشخصي إذا وجد أكثر من طلب قائم على عقار التعامل (م ٣٥ تعليمات سجل عيني).

٥- القيد فيه لا يسقط ولا يجدد (فني ١٣/١٩٨٤) و (م٢٠٨ ت. س. ع).

٦- شهادات الإيداع ونزع الملكية للمنفعة العامة يوقع عليها (إداريا) فقط ولا توثق (فني ٣/٦٠، ٣/٨٦).

٧- مرحلة الطلبات التي تنتهي (مقبول للشهر) ومرحلة المشروعات التي تنتهي (صالح للشهر) بمأمورية السجل الشخصي، يقابلها مرحلة واحدة في السجل العيني هي (صالح للقيد).

إجراءات التسجيل في السجل العيني :-

١- يقدم طلب من أصل -٣ صور مرفق معه شهادة قيودات وشهادة مطابقة ومكلفة من الضرائب العقارية، يقدم لمأمورية السجل العيني التابع لها العقار ويسدد رسمه.

٢- يراجع الطلب ويعطي (مقبول للقيد) ثم يحرر مشروع من أصل + صورتين على (الورق الأبيض) ويراجع ثم يعطي (صالح للقيد) ثم يسدد رسمه ثم (يوثق رسمياً). ما عدا استمارة التسوية (نموذج ٢٦ عيني) (فيصدق عليها).

٣- يسلم صورة من المشروع المختوم (بصالح للقيد) ويعطي معه شهادة قيودات.

٤- بعد حصول مشروع المحرر على (رقم القيد المشهر) يقدم على طلب شهادات قيودات) رسمية من واقع صحيفة الوحدة العقارية وهي تقابل الصورة الرسمية من العقد المشهر في نظام (السجل الشخصي).

٧ـ اختصاصات مكتب السجل العيني

١- إجراء القيد الأول في السجل العيني.

٢- مراجعة المحررات المقدمة من أصحاب الشأن تمهيداً لقيدها في السجل العيني.

٣- إثبات مضمون المحررات المتعلقة بالعقارات التي تقع في دائرة اختصاصاها في صحائف الوحدات الخاصة بها والتأشير عليها بما يفيد قيدها.

٤- حفظ كل من:-

١- أصول صحائف الوحدات العقارية.

٢- أصول دفاتر مساحة الملكية ودفاتر الميزانية وخرائط المساحة ومحاضر التحقيق بالطبيعة.

ج- حفظ المحررات التي يتم القيد أو التأشير بمقتضاها في صحائف السجل.

٥- إعداد:

أ- الفهارس الشخصية الهجائية وموافاة إدارة محفوظات السجل العيني بصورة منها.

ب- الكشوف اليومية بالقيود والتأشيرات التي تمت بالسجل العيني وإرسال صورة منها إلى مأموريات المختصة.

٦- تسليم صورة من صحائف الوحدات العقارية (سند الملكية).

٧- استخراج شهادة من واقع صحائف الوحدة العقارية.

٨- الإطلاع النظري على الفهارس الشخصية الهجائية.

٨ـ اختصاصات مأمورية السجل العيني:ـ

١- الطلبات واستمارات التسوية التي تقدم إليها بخصوص العقارات الداخلة في اختصاصها.

٢- مراجعة استمارة التسوية قانونياً وإجراء محاضر تحقيق بالطبيعة وإخطار مقدمها باستيفاء أوجه النقص بها.

٣- فحص ومراجعة مشروعات المحررات قانونياً والتأشيرات عليها (بصالح القيد) إذا كانت مستوفاة وإعادتها لمقدمها في حالة وجود نقص بها.

٩- اختصاص المكتب المساحي الهندسي التابع لمأمورية السجل.

بحث استمارة التسوية والطلبات من الناحية المساحية، ومعاينة العقار على الطبيعة وتحديدها بوضع علامـــات عنـــد الاقتضـــاء وموافاة مأمورية السجل بما انتهت إليه في هذا الشأن.

السجل العيني:-

هو مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وحالتـــه القانونية والتصرفات التي ترد عليه والتعديلات المتعلقة بها.

ولكل (قسم مساحي) (دفتر سجل عيني) خاص به يخصص به (صفحة) لكل وحدة عقارية بأرقام مسلسلة.

وفيما يلي تعريف للوحدة العقارية – والقسم المساحي:

١٠- أولاً- الوحدة العقارية:-

تعتبر وحدة عقارية ما يلي:-

١- كل قطعة أرض تقع في قسم مســـاحي واحـــد، وتكـــون مملوكة لشخص واحد، أو أشخاص مشتاعين، دون أن يفصل جزءاً منها عن سائر الأجزاء فاصل من ملك عام أو خاص، أو دون أن يكون لجزء منها أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها.

٢- المناجم والمحاجر.

٣- المنافع العامة.

ويجوز بقرار من وزير العدل، اعتبار (منطقة) من مناطق السكنى أو غيرها وحدة عقارية في جملتها تفرد لها (صحيفة عامة).

١١- ثانياً:- القسم المساحي

هو (المنطقة العقارية) التي يصدر بتعيينها قرار من وزيـــر

العدل، وتكون (الأحواض) أو أقسامها هي (أصغر) الوحدات المالية الثابتة التي يبني عليها نظام السجل العيني في (الأراضي الزراعية) – ويقابلها الكتل (البلوكات) أو أقسامها في المدن وسكن القرى.

تحديد القسم المساحي:-

يصدر بتحديد القسم المساحي (قرار من وزير العدل) ليسرى عليه نظام السجل العيني، يحدد فيه تاريخ بدء سريان، بشرط أن يكون التاريخ بعد صدور هذا القرار (ب ٦ شهور) على الأقل.

النشر والعلم لقرار الوزير بسريان نظام السجل العيني:-

تتولى الإدارة العامة للسجل العيني: نشر القرار الوزاري (بتحديد الأقسام المساحية) التي تسرى عليها (نظام السجل العيني) وتاريخ سريانه في (جريدة الوقائع المصرية). ثم تقوم بعد ذلك بإعلان بدء تنفيذ قانون السجل العيني عليها هي (جريدة الوقائع المصرية) إلى جانب النشر في الجريدة أو أكثر من الجرائد اليومية واسعة الانتشار (مرة كل أسبوعين لمدة شهرين) ويتضمن هذا الإعلان ما يلي:-

١- تاريخ صدور القرار الوزاري ورمزه وتاريخ ورقم عدد الوقائع المصرية الذي نشر فيه.

٢- الأقسام المساحية التي حدد القرار الوزاري سريان نظام السجل العيني فيها وتاريخ بدء سريان القانون عليها.

٣- بيان ما ورد في م ١٨ من قانون السجل من أحكام، والميزة التي منحها القانون بخفض رسوم التسجيل ٥٠% إذا قدمت المحررات لشهرها خلال (شهرين) من صدور قرار الوزير بتحديد القسم المساحي وبدء السريان.

٤- بيان ما ورد بمادة ١٩ من قانون السجل بخصوص استمارة التسوية والميزة التي منحها القانون بخفض رسوم التسجيل ٥٠% إذا ثبت أن (وضع اليد) كان (سابقاً) على صدور قانون السجل (بـ ٥ سنوات) على الأقل.

.... ولإدارة السجل العيني نشر هذا الإعلان بالإذاعة والتليفزيون بدلاً من الجرائد.......... كما تتولى إدارة السجل العيني إرسال الإعلان السابق إلى الوزارات والمصالح والهيئات ذات المصلحة كوزارة الزراعة والآثار والهيئة المصرية العامة للمساحة، وكذلك إرساله إلى الجمعيات التعاونية الزراعية والمراكز والأقسام والنقط والعمد وأئمة المساجد لنشره على الجمهور.

كذلك تتولى مأموريات الشهر العقاري المختصة (لصق) الإعلان السابق وكذلك لوحة الإعلانات بالمحاكم - وذلك كله (لمدة شهرين) من تاريخ صدور القرار الوزاري بتحديد الأقسام المساحية وسريان نظام السجل العيني عليها ويعمل بهذا (اللصق) محضر من مندوب المأمورية التي قامت بعمل اللصق ومندوب الجهة الإدارية الملصق على بابها.

- تتولى الإدارة العامة للسجل العيني نشر (إعلان) عن موعد البدء في أعمال مساحة الملكية قبل البدء في الأعمال المساحية (بمدة) لا تقل عن (شهر) وحتى انتهاء هذه الأعمال في كل قسم مساحي بذات طريقة النشر السابق بيانها وإرسال الإعلان والصفة.

- كما تتولى الإدارة العامة للسجل العيني نشر (الإعلان) عن حلول ميعاد سريان نظام السجل العيني عند حلول ميعاد سريان قانون السجل العيني على الأقسام التي حددها القرار الوزاري بذات طريقة النشر السابق بيانها.

- ويكرر نفس العمل من نشر وإعلان وإرسال القرار ولصقه في حالة صدور قرار وزاري (بتأجيل ميعاد السريان).

الفصل الثاني

إجراءات القيد

أولاً: (تعريفات ببعض الاصطلاحات المتداولة في أروقة السجل العيني).

أ) شهادات القيودات:ـ

هي شهادة (بملخص) العقد المشهر المدون بدفتر العرائض وبصحيفة الوحدة العقارية ومحرر على النموذج (٤٢ عيني)، وهي تقابل في نظام السجل الشخصي، (الصورة الرسمية) من العقد المشهر على الورق الأزرق المدموغ والتي تحفظ بدفتر خانة مكتب الشهر.

بـ شهادة المطابقة:ـ

هي شهادة (بمطابقة) بيانات (شهادة القيودات للبيانات الواردة (بصحيفة الوحدة العقارية) ، وذلك إذا كان قد مر على شهادات القيودات (مدة طويلة) ويقوم مكتب السجل العيني بإعطائها لمقدم الطلب لتقديمها لمأمورية السجل العيني ضمن مستندات طلب (قيد) عقار. وتعطي شهادتي القيودات والمطابقة لمن يطلبها بعد سداد الرسم، أما طلب صورة أو شهادة من طلب القيد فيكون لكل ذي مصلحة (م ٢٠٤ ت.س.ع).

جـ دفتر الميزانية أو دفتر المكلفات:ـ

ويتضمن بيان ملكية الفرد في (الناحية).

د. دفتر العرائض أو دفتر اليومية:ـ

ويدون به قيد المحررات المشهرة بطريق (القيد)، وهو يقابل (دفتر) شهر المحررات العرفية والرسمية) الخاص بالسجل

الشخصي، كما أنه يتضمن في نفس الوقت (دفتر الحركة اليومية) والمتعارف عليه بالسجل الشخصي (بقلم) المراجعة الفنية بمكتب الشهر).

س:- تسليم كل مالك (صورة من الصحيفة العقارية) تسمى (سند الملكية):-

فإذا كان المالك أكثر من شخص تسلم لكل منهم صورة لجميع الملاك المشتاعين بعد أداء الرسم المقرر (م٢٠٠ تعليمات س.ع) ولا تسلم صورة ثانية من سند الملكية في حالة التلف أو ضياع الصورة الأولى إلا بقرار اللجنة القضائية بعد سداد الرسم (م ٢٠١ ت.س.ع). (م ٦٠ من قانون السجل العيني).

ص- دفتر مصادر الملكية :-

وهو أحد مصادر ومراجع بيانات السجل العيني (نموذج أو استمارة ١ مساحة) ويقوم بإعداده المكتب المساحي الهندسي - ويتضمن ملكية كل فرد في كل حوض أو قطعة ويدون به رقم العقار والمسطح (والحدود والأطوال) والحوض والقطعة واسم الممول - وبيان العقد المسجل سند الملكية إن وجد، وبند الملكية، ونوع وضع اليد، والضرائب المقررة على كل قطعة. ونصيب كل ممول منها.

وإذا كان التعامل على قطعة مشتقه من القطعة الأصلية يعمل لها (رسم كروكي). يرفق ويرسل مع كشف التحديد المساحي - إلى مأمورية السجل العيني المختص.

المراحل التي يمر بها دفتر مساحة الملكية:-

١- **تسوية الدفتر:** ويقوم بتنفيذه وتسويته واستيفاء ما به من خانات (موظفي المكتب المساحي الهندسي).

٢- المراجعة القانونية للدفتر: ويقوم بمراجعته (لجنة) تشكل بقرار من رئيس قطاع مصلحة الشهر العقاري مكونة من عضوين قانونين وعضو مساحي من هيئة المساحة.

٣- بعد المراجعة يرسل الدفتر للهيئة المصرية العامة للمساحة:- وتقوم بدورها (بإخطارها) صاحب الشأن بنتيجة التسوية، كما ورد بدفتر المساحة وذلك على النموذج (٥٩ مساحة)، مع التنبيه عليه (بالاعتراض عليها) بموجب (شكوى) تقدم لمكتب السجل خلال (١٥يوم) تبدأ من تاريخ وصول الإخطار إليه، وتفصل في الشكوى (لجنة الاعتراضات والشكاوى على دفتر مساحة الملكية) بمكتب السجل.

٤- يقوم بفحص الاعتراضات والشكاوى لجنة :-

يصدر بتشكيلها (قرار) من رئيس قطاع مصلحة الشهر مكونة من عضوين قانونين من المصلحة وعضو هندسي ترشحه المساحة، وتقوم هذه اللجنة بالتحقيق وإجراء المعاينة وتحرير مخضر بنتيجة التحقيق ثم تصدر قرارها أما بإبقاء الحال على ما هو عليه، أو التصحيح الواجب إجراؤه، وأخطار أصحاب الشأن بذلك.

ويتم عمل هذه اللجنة (قبل) الموعد المحدد لسريان نظام السجل العيني على القسم المساحي (بوقت كاف).

ما لم يثبت فيه من شكاوى، يكون لصاحب الشأن اللجوء بشأنها إلى (اللجنة القضائية) (طبقاً م ٢١ ق السجل).

وينفذ (قرار اللجنة) (لجنة الاعتراضات) على (الخرائط) (ودفتر مساحة الملكية).

٥ـ تبيض دفتر المساحة واعتماده:ـ

يبيض الدفتر من المسودة بعد (إدخال التصويبات عليها) نتيجة تحقيق (الشكاوى). ثم يعتمد بعد ذلك من (الهيئة المصرية العامة للمساحة) وتسلم إلى (مكاتب السجل العيني للتصوير والتجليد).

ع ـ الفهرس الهجائي الشخصي

هو دفتر يكون لكل (مالك) صفحة مبين بها الوحدات التي يملكها وتدون بياناته من واقع البيانات المقيدة في السجل العيني.

ولأي شخص حق الإطلاع عليه بمكتب السجل العيني (بعد أداء الرسم المقرر).

ق ـ كشوف النشر وإخطارات الملاك:

عند حلول ميعاد سريان قانون السجل العيني في الأقسام المساحية يعد كشوف من صحائف السجل (نموذج ٣٥ عيني) من أصل وصورة يدون بها (البيانات المتعلقة بملكية الوحدات العقارية وما لها وما عليها من حقوق عينية أو تكاليف) وتودع أحداهما بمكتب السجل والأخرى بمأمورية السجل المختصة، كما يرسل أخطار (نموذج ١٨ عيني) إلى أصحاب الشأن الواردة أسماؤهم في كل صحيفة من صحف الوحدات العقارية ببيان ما اثبت بأسمائهم من حقوق وما عليهم من حقوق وتكاليف وذلك بموجب كتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول، مع التنبيه عليهم بحقهم في الطعن عليها أمام (اللجنة القضائية) المنصوص عليها بمادة ٢١ من قانون السجل خلال (السنة الأولى) بعد العمل بالقانون في القسم المساحي لإجراء تغيير في بيانات السجل وإلى أن جدول الدعاوى سيقفل بعد انتهاء السنة – ويجوز لوزير العدل مد هذه السنة سنة أخرى.

١٤ـ المحررات التي تقبل لإجراء القيد بالسجل العيني

١- **في حالة التراضي:** عقد موثق.

٢- **في حالة الإرث والوصية الواجبة:** المستندات المثبتة لحق الإرث والوصية الواجبة.

٣- **في الوصية:** محرر الوصية النافذة.

٤- **في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة:** قرار نزع الملكية.

٥- **في حالة التنفيذ الجبري:** حكم مرسي المزاد، أو محضر رسو المزاد بالطريق الإداري.

٦- **في الاختصاص:** أمر رئيس المحكمة الابتدائية بالاختصاص، أو حكم محكمة نهائي.

١٥ـ التغيير والتصحيح في بيانات السجل

١- يجوز إجراء تغيير في البيانات الواردة بالسجل العيني:-

إمام بموجب (محررات موثقة) صادرة من المالك الحقيقي.

أو (حكم أو قرار نهائي) صادر من المحكمة التي يقع القسم المساحي بدائرتها أو حكم من (اللجنة القضائية).

٢- يجب على ملاك الوحدات العقارية (إخطار) (أمين السجل) بكل تغيير يتناول الوحدة العقارية بسبب (إضافة مبان) أو إنشاء تفاصيل هامة أو تعديلها أو إزالتها، ويرفق بالإخطار (إقرار رسمي) يتضمن التغييرات وتعديل بيانات السجل العيني تبعاً لها، (دون اقتضاء أية رسوم) ويجب أن يتم الإخطار خلال (ثلاثة أشهر التالية لإتمام التغيير).

٣- إذا تبين عند الانتقال للطبيعة لأجراء عملية تحديد أو غيرها وجود تغييرات غير مثبتة في صحائف السجل. أثبت في

السجل (بقرار يصدره أمين السجل العيني) متضمناً هذه التغييرات مع إلزام المالك المتخلف عن الإخطار المشار إليه بالبند السابق وبغرامة قدرها ١/٢% من قيمة العقار لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تزيد عن مائة جنيه، ويعد هذا القرار (نهائي) ويحصل بالطريق الإداري ويكون له (مرتبة امتياز رسوم الشهر العقاري).

ولأمين السجل الإعفاء من هذه الغرامة أو تخفيضها بشرط (تقديم عذر مقبول).

١٦- قرار وزير العدل رقم ٤٢٩ لسنة ١٩٧٦[1]

بتحديد المواعيد التي تقدم خلالها

طلبات القيد في السجل العيني

وزير العدل :

بعد الإطلاع على القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني، وعلى قرار وزير العدل رقم ٨٢٥ لسنة ١٩٧٥ باللائحة التنفيذية لقانون نظام السجل العيني.

قــــرر:

مادة ١- تقدم طلبات القيد في السجل العيني في أيام العمل الرسمية من الساعة التاسعة صباحاً وحتى الساعة الواحدة ظهراً.

ولا يجوز قبول أي طلب قبل بدء الميعاد المشار إليه أو بعد انقضائه.

مادة ٢- ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية.

صدر في ١٧ ربيع الأول سنة ١٣٩٦هـ الموافق ١٨ مارس سنة ١٩٧٦.

وزير العدل

---

[1] الوقائع المصرية العدد ١٦٨ بتاريخ ١٩٧٦/٣/١٨.

الفصل الثالث

١٧- استمارة التسوية

(نموذج ٢٦ عيني)

دواعي اللجوء لتلك لاستمارة وأحوالها:

هو صدور قرار من السيد/ وزير العدل - بخضوع منطقة أو قرية أو بلد ما للسجل العيني - وتكون في أحوال:

١- وضع اليد المدة الطويلة المكسبة لملكية.

٢- التصرف بعقد بيع ابتدائي لم يسجل.

٣- البدل على عقار بمحررات لم تسجل.

٤- حالة وضع اليد على عقارات مفرزة بعقود قسمة لم تسجل.

ب- بطريق توقيع أصحاب الشأن عليها :

التصديق على توقيع أصحاب الشأن أمام موثق الشهر العقاري في حال استمارة التسوية.

أما طريق التوثيق الرسمي: فيكون في جميع المحررات التي لا تأخذ طريق وشكل استمارة التسوية.

ج- ما يلاحظ على نظام استمارة التسوية:-

١- لا يطبق فيها قواعد التعارض.

٢- يتم التصديق على توقيعات أصحاب الشأن فيها أمام موثق الشهر العقاري، ولا توثق رسمياً.

٣- في حالة تعدد الحلقات العرفية بعقود بيع ابتدائية عرفية لم تشهر إذا توفي أحد المتصرفين، لا يستلزم الأمر (شهر حق الإرث) أو تقديم مستند (إعلام وراثة شرعي) مثبت للوفاة، كما أن تقدير الرسم وتحصيله يكون عن الحلقة العرفية فقط طبقاً (للمنشور الفني ١٩٨٧/٩).

د- إجراءات شهر استمارة التسوية

١- طلب تسجيل بطريق (القيد) من صاحب الشأن يقدم لمأمورية السجل العيني المختصة ويسدد رسمه.

٢- تقوم المأمورية بتسليم صاحب الشأن (الاستمارة) لملئها والتوقيع عليها.

٣- بعد ملئ الاستمارة - تسلم للمأمورية لقيدها بالدفتر (٢٨ عيني) مرفق معها كشف رسمي من سجلات الضرائب العقارية + عقد مسجل سند الملكية.

٤- تقوم المأمورية بعد ذلك بتسليم الاستمارة للمكتب المساحي الهندسي لعمل كشف التحديد المساحي بعد قيام صاحب الشأن بسداد رسم حوالة مساحية وإجراء المعاينة على الطبيعة.

٥- تقوم مأمورية السجل العيني بتحديد يوم لعمل (محضر وضع اليد بالطبيعة) بسؤال كبار السن والملاك المجاورين ومندوب الشياخة - ولا مانع من تقديم عقد مسجل أو عقد بيع ابتدائي.

٦- بعد ختم الاستمارة (بمقبول للقيد) ثم مراجعة مشروع المحرر وإعطائه (صالح القيد) يسدد رسوم التسجيل ويصدق على أطراف المحرر أمام موثق الشهر العقاري.

٧- تعمل (حافظة المستندات) باستمارة التسوية والمرفقات

من عقد مسجل والكشف الرسمي المستخرج من سجلات الضرائب العقارية، وكشف التحديد المساحي - وتسلم لصاحب الشأن الذي يقوم بدوره بتسليمها (لمكتب السجل العيني المختص) حيث يقوم الأخير بإعطاء (إيصال استلام) عنها لصاحب الشأن.

٨- تراجع الاستمارة ومرفقاتها من (قلم المراجعة الفنية بمكتب السجل العيني) - ثم يقيد بعد ذلك (بدفتر العرائض) برقم مسلسل (وهذا هو رقم شهر المحرر).

٩- يقدم على طلب استخراج (شهادة قيودات رسمية (بتسجيل العقار أو الأرض الزراعية من مكتب السجل العيني المختص.

استمارة التسوية:

تقدم إلى المأمورية المختصة (خلال شهرين) من تاريخ صدور القرار الوزاري من وزير العدل بتحديد (الأقسام المساحية) التي يسرى عليها ننظام السجل العيني وبداية هذا السريان، وكذلك (خلا شهرين) من تاريخ صدور قرار الوزير (بتأجيل) ميعاد السريان في الأقسام المساحية السابق تحديدها بالقرار الوزاري السابق.

إجراءات تسجيل استمارة التسوية:

١- محرر استمارة التسوية طبقاً لنموذج من (صورتين) يصرف مجاناً من المأمورية المختصة.

٢- يرفق مع الاستمارة (المستندات المؤيدة) لما ورد بها من بيانات والتي تقدم إلى المأمورية المختصة الواقع بدائرتها العقار موضوع التعامل (خلال شهرين) من صدور قرار وزير العدل بتحديد القسم المساحي الذي يسري عليه نظام السجل.

٣- تقيد الاستمارة (بدفتر خاص) بأرقام متتابعة يعطي لهـــا وبالمستندات المقدمة (إيصال).

٤- يدون بالقسم الأول من الاستمارة الآتية:-

١- أسماء أصحاب الشأن ولقبهم وبياناتهم وجنسيتهم ومحـــل الإقامة ووظيفة كل منهم:

٢- موضوع الاتفاق الذي بينهم وشروطه والمقابل أن وجد.

ج- تحديد العقارات محل التسوية تحديداً دقيقـــاً مـــن حيـــث الناحية والقسم والمسطح بشرط أن تكون واقعة في نطـــاق القســـم المساحي المقرر تطبيق نظام السجل العيني عليه.

د- بيان التكاليف الخاصة بتلك العقـــارات واصـــل الملكيـــة والحقوق العينية الأصلية مؤيدة بالمستندات.

هـــ - بيان الحقوق العينية التبعية المحملة بهذه العقـــارات وأسماء أصحابها (مؤيدة المستندات) ويوقع علـــى هـــذه البيانـــات صاحب الشأن أو من يمثله قانوناً.

٥- تقوم المأمورية بإحالة صورة من هذه الاســـتمارة إلـــى المكتب المساحي الهندسي التابع لها لمراجعته مســـاحياً ومعاينـــة العقار على الطبيعة وتحديده بوضع علامـــات عنـــد الاقتضـــاء - وموافاة المأمورية (كتابة) بما انتهت إليه.

٦- إذا أسفر بحث الاستمارة عن (قبولها) يثبت نتيجة البحث في القسم الثاني من الاستمارة وتسلم لصاحب الشأن لسداد الرسوم والتصديق على التوقيع، أما في حالة رفـــض الاســـتمارة يخطـــر صاحب الشأن بذلك كتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصـــول مبين به سبب الرفض.

٧- تثبت المأمورية في (محضر) ما قامت به من (بحث) وما أجرته من (معاينة على الطبيعة)، (وأقوال أصحاب الشأن والجيران ورجال السلطة العامة) ويوقع عليه ممن سئل ومن العاملين المختصين على أن يشتمل (إثبات الحلقات العرفية) وصولاً حتى (المالك الأصلي) ودون حاجة لطلب شهر حق الإرث أو إلغاء الوقف أو المطالبة بالمستندات المثبتة للوفاة أو الورثة.

٨- يتم مراجعة استمارة التسوية على أساس (تحقيق العقود العرفية وصولاً إلى المالك صاحب التكليف) والاكتفاء بإدخال أطراف العقد الأخير. ويمكن إسناد الملكية إلى (وضع اليد) تطبيقاً لمادة ٢٣ مكرر ق ١١٤/١٩٤٦ بتنظيم الشهر مع التجاوز عن الإجراءات الواردة بالقرار الوزاري ٩٤٨/ ١٩٧٦ والمعدل لبعض أحكام اللائحة التنفيذية به القانون ١١٤/ ١٩٤٦ بتنظيم الشهر.

٩- يقدر الرسم عن الحلقة العرفية الأخيرة فقط ويسدد.

١٠- يكتفي بإرفاق (صورة العقد العرفي الأخير) موضوع الاستمارة دون سلسلة العقود العرفية مشهوداً عليها من أصحاب الشأن.

١١- إذا كان العقد العرفي المثبت بالاستمارة عن الحلقة الأخيرة (محكوم بصحته ونفاذه) يمكن الاستغناء عن التصديق على توقيع الصادر ضدهم الحكم (البائع أو المتبادل أو المتقاسم) على الاستمارة اكتفاء بتوقيع الصادر لصالحه واضع اليد، على أن (يرفق الحكم وما يفيد نهائيته).

وإذا كان لأحد أطراف أي حلقة في السلسلة العرفية خاضعاً لأحد (قوانين الإصلاح الزراعي) – وجب (تطبيق أحكام هذا القانون على الاستمارة).

١٢- إذا كان أصل ملكية العقارات محل التعامل بالاستمارة تشمل جزءاً من (أملاك الدولة الخاصة)، وإصرار أصحاب الشأن على وجوب إدخال هذا الجزء وقدموا (مستندات) تثبت ملكيتهم للجزء المذكور، ففي هذه الحالة يتعين توقيع مندوب عن الجهة المشرفة على أملاك الدولة على الاستمارة، بما يفيد موافقتها على قيد الاستمارة في السجل العيني إذا لم تكن هذه الجهة طرفاً في الحلقة الأخيرة، ويكفي التصديق على توقيع الجهة المشرفة على أملاك الدولة الخاصة (إدارياً بخاتم الدولة).

هـ - دور مكاتب السجل العيني بشأن استمارة التسوية :-

١ تقدم الاستمارة (بعد) (سداد الرسوم المستحقة على توقيعات أصحاب الشأن فيها). إلى (مكاتب السجل العيني المختص) لإثبات الحقوق الواردة بها عند إجراء القيد الأول في السجل العيني.

٢- تقيد هذه الاستمارة (بدفتر خاص) معد لذلك.

٣- يسلم صاحب الشأن إيصالاً برقم القيد والمستندات المرفقة بالاستمارة.

٤- تقوم قسم المراجعة الفنية بمكتب السجل (بمراجعة استمارة التسوية مالياً وقانونياً) على (الاستمارة ١٦ عقاري) (شميز المحرر) – وإذا تبين وجود **نقص يخطر به صاحب الشأن بموجب كتاب موصى عليه بعلم الوصول.**

٥- إذا تبين توافر الشروط، قامت (استمارة التسوية) محل (المحرر المشهر) في إثبات الحقوق (بصحيفة الوحدة العقارية).

٦- عند حلول ميعاد سريان قانون السجل العيني في القسم المساحي تخطر مأمورية الضرائب العقارية من واقع السجل العيني (ببيانات استمارة التسوية) التي لم تسو بدفتر مساحة الملكية والتي أدرجت مباشرة بالسجل العيني ونقل التكليف بموجبها.

١٨ - (منشور فني ١٨/١٩٧٦)

قرار وزير العدل رقم ١٧٤٩ لسنة ١٩٧٥[1]

بشأن استمارة التسوية المنصوص عليها في المادة ١٩ من القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني.

وزير العدل:

بعد الإطلاع على القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري.

وعلى القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر.

وعلى القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني.

وعلى قرار وزير العدل رقم ٨٢٥ لسنة ١٩٧٥ باللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني.

وبناءاً على ما أرتاه مجلس الدولة.

قــرر

مادة ١- تحرر استمارة التسوية المنصوص عليها في المادة ١٩ من قانون نظام السجل العيني المشار إليه على النموذج المعد لذلك والمرفق صورته.

مادة ٢- يدون في القسم الأول من الاستمارات البيانات الآتية:-

---

(١) الوقائع المصرية – العد ٢٣ تابع في ٢٨/١/ ١٩٧٦ ومذاع بالمنشور الفني ١٨/٧٦.

١- أسماء ذوي الشأن و ألقابهم وأسماء آبائهم وأجدادهم لإبائهم وأعمارهم وديانتهم وجنسيتهم ومحال إقامتهم وصفاتهم.

٢- موضوع الاتفاق الذي تم بينهم وشروطه والمقابل إن وجد.

٣- تحديد العقارات محل التسوية تحديداً دقيقاً من ناحية الموقع والمساحة والحدود، بشرط أن تكون هذه العقارات واقعة في دائرة القسم أو **الأقسام المساحية التي تقرر تطبيق نظام السجل العيني فيها.**

٤- بيان التكاليف الخاصة بالعقارات محل التسوية وأصل ملكيتها والحقوق العينية الأصلية الأخرى والمستندات المؤيدة لذلك.

٥- بيان الحقوق العينية المحملة بها العقارات محل التسوية وأسماء أصحابها والمستندات المؤيدة لذلك.

مادة ٣- يجب أن يوقع على البيانات المنصوص عليها في المادة السابقة من (ذوي الشأن) المشار إليهم في المادة ١٩ من قانون السجل العيني أو من يمثلهم قانوناً في المكان المعد لذلك من الاستمارة.

مادة ٤- تقدم الاستمارة مرفقاً بها (المستندات المؤيدة) لبياناتها من أحد ذوي الشأن أو من يقوم مقاومة إلى مأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها أي من العقارات محل التسوية خلال شهرين من تاريخ صدور قرار وزير العدل بتحديد القسم أو الأقسام المساحية التي تقرر سريان نظام السجل العيني فيها.

مادة ٥- على المأمورية قيد استمارات التسوية في دفتر خاص بأرقام متتابعة وإعطاء مقدمها إيصالاً مبيناً بكل منها رقم القيد وتاريخه والمستندات المرفقة بالاستمارة.

مادة ٦- يتم بحث الاستمارة من الناحيتين المساحية والقانونية طبقاً للمادتين ٢١،٢٠ من اللائحة التنفيذية لقانون نظـام السـجل العيني وتثبت النتيجة في القسم الثاني من الاستمارة.

مادة ٧- إذا أسفر البحث عـن قبـول الاسـتمارة أعادتهـا المأمورية إلى مقدمها لسداد الرسوم المستحقة والتصـديق علـى توقيعات ذوي الشأن فيها.

وفي حالة رفض الاستمارة يجب إخطار مقدمها بذلك كتـاب موصي عليها مصحوب بعلم الوصول مبيناً أسباب الرفض.

مادة ٨- تقدم الاسـتمارة بعـد سـداد الرسـوم المسـتحقة والتصديق على توقيعات ذوي الشأن فيها إلى مكتب السجل العيني المختص لإثبات الحقوق الواردة بها عند إجراء القيـد الأول فـي السجل العيني.

مادة ٩- ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشرة صدر في ٢٤/ ١٢/ ١٩٧٥.

وزير العدل

إمضاء

١٩- فني ١٠/ ٨٣

<u>إمكان السير في إجراءات التسجيل حال تعذر تقديم صورة العقد العرفي الخاص باستمارة التسوية.</u>

٢٠- منشور فني رقم (٢٣) بتاريخ ١٩٨٦/١٢/١

بشأن قواعد تحرير استمارة التسوية

تنص المادة ١٩ من القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني على : في أحوال التبادل على عقارات بعقود لم تشهر، وفي أحوال وضع اليد على عقارات مفرزه بمقتضى عقود وقسمه لم تشهر، وفي جميع أحوال الأخرى التي لا يكون وضع اليد فيها ثابتاً في محررات مشهره، يجوز لأصحاب الشأن باتفاقهم واتفاق كل من يكون له حقوق عينية تبعية على هذه الأعيان أن يقوموا في ميعاد (الشهرين) المشار إليه في المدة السابقة بإثباته اتفاقهم في (استمارات تسوية)، تقوم مقام (المحررات المشهرة) وتسليم هذه الاستمارات إلى الهيئة القائمة على أعداد السجل العيني للنظر في إثبات الحقوق في صحائف الوحدات العقارية وفقاً لها.

وتخفض رسوم الشهر المستحقة عن هذه الاستمارات بمقدار ٥٠% إذا كان وضع اليد سابقاً على صدور القانون لمدة خمس سنوات على الأقل.

وقدر صدر قرار وزير العدل رقم ١٧٤٩ لسنة ١٩٧٥ بشأن استمارة التسوية المنصوص عليها في المادة المذكورة.

وفيما يلي بيان القواعد والأحكام الخاصة بكيفية تحرير ومراجعة استمارة التسوية المنصوص عليها في المادة ١٩ من القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤:-

١- تحرير استمارة التسوية المنصوص عليها في المادة ١٩ من قانون نظام السجل العيني على النموذج المعد لذلك (رقم ٢٦عيني) من صورتين.

٢- تقدم الاستمارة مرفقاً بها (المستندات المؤيدة) لبياناتها من أحد ذوي الشأن أو من يقوم مقامه إلى مامورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها أي من العقارات محل التسوية خلال شهرين من تاريخ صدور القرار وزير العدل بتحديد القسم أو الأقسام المساحية التي تقرر سريان نظام السجل العيني بها.

٣- على المأمورية قيد (استمارات) في دفتر خاص (نموذج رقم ٢٨- عيني) بأرقام متتابعة وإعطاء مقدميها إيصالاً بكل منها رقم القيد وتاريخه والمستندات المرفقة بالاستمارة.

٤- يدون في القسم الأول من الاستمارة البيانات الآتية:

١- أسماء ذوي الشأن والأقارب وأسماء آبائهم وأعمارهم ودياناتهم وجنسياتهم ومحال إقامتهم وصفاتهم.

٢- موضوع الاتفاق الذي تم بينهم وشروطه والمقابل إن وجد.

ج- تحديد العقارات محل التسوية تحديداً دقيقاً من ناحية الموقع والمساحة والحدود التي تقرر تطبيق نظام السجل العيني فيها.

د- بيان التكاليف الخاصة بالعقارات محل التسوية وأصل ملكيتها والحقوق العينية الأصلية الأخرى والمستندات المؤيدة لذلك.

٥- يجب أن يوقع على البيانات المنصوص عليها في المادة السابقة من ذوى الشأن المشار إليه في المادة ١٩ من قانون السجل العيني أو ممن يمثلهم قانوناً في المكان المعد لذلك من الاستمارة.

٦- تقوم المأمورية بإحالة صورة من الاستمارة إلى المكتب الهندسي لمراجعتها من الناحية المساحية ومعاينة العقار على الطبيعة وتحديده بوضع علامات عند الاقتضاء، وموافاة المأمورية بما أنتهي إليه في هذا الشأن.

٧- إذا أسفر بحث الاستمارة عن (قبولها) أثبت بحثها في القسم الثاني منها وإعادتها إلى مقدميها لسداد الرسوم المستحقة والتصديق على توقيعات ذوي الشأن فيها، وفي حالة رفض الاستمارة يخطر مقدمها بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول مبيناً به أسباب الرفض.

٨- تثبت المأمورية في (محضر) ما قامت به من بحث وما أجرته من معاينات في الطبيعة وأقوال أصحاب الشأن والجيران ورجال السلطة العامة ويوقع عليها ممن سئل ومن العاملين المختصين على أن يشتمل إثبات الحلقات العرفية من المالك الأصلي، وإذا تبين لدى التحقيق من وضع اليد بأن أحد ملاك السلسلة العرفية قد توفي بعد ٣١/ ١٢/ ١٩٤٦ فلا حاجة إلى المطالبة بإشهار الإرث، كما لا تتطلب شهادة الأيلولة إذا ما تبين أن الوفاة لاحقة على ١٩٤٤/٩/١٠ كما لا يدعو الحاجة إلى المطالبة بإلغاء الوقف، وفي جميع هذه الحالات لا تطلب المستندات المثبتة للوفاة أو الورثة (اكتفاء) بإثبات هذه الوقائع في (محضر التحقيق).

٩- يتم مراجعة استمارة التسوية على أساس تحقيق العقود العرفية حتى المالك صاحب التكليف والاكتفاء بإدخال أطراف العقد الأخير ويمكن إسناد الملكية بوضع اليد بالتطبيق للمادة ٢٣ مكرر من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ مع التجاوز عن الإجراءات المنصوص عليها بالقرار الوزاري رقم ٩٤٨ سنة ١٩٧٦ بتعديل أحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري.

١٠- يكتفي بإرفاق صورة العقد العرفي الأخير موضوع الاستمارة دون سلسلة العقود العربية مشهوداً عليها من أصحاب الشأن بمطابقتها للأصل فإذا تعذر تقديم هذه الصورة يؤخذ على صاحب الشأن (إقراراً) بذلك ويسار الإجراءات تحت مسئوليته.

١١- إذا كان العقد العرفي المثبت في الاستمارة عن الحلقة الأخيرة محكوم بصحته نفاذه، فيمكن الاستغناء عن التصديق على توقيع الصادر ضده الحكم (البائع أو المتبادل أو المتقاسم) على الاستمارة اكتفاء بتوقيع الصادر لصالحه واضع اليد أن يرفق الحكم وما يفيد نهائيته.

١٢- إذا كان أحد أطراف أي حلقة من السلسلة العرفية خاضعاً لأحد قوانين الإصلاح الزراعي يجب تطبيق أحكام هذا القانون على الاستمارة.

١٣- إذا كان أصل ملكية العقارات محل التعامل بالاستمارة تشمل جزءاً من أملاك الدولة الخاصة وأصر أصحاب الشأن على وجوب إدخال هذا الجزء وقدموا (مستندات) تثبت ملكيتهم للجزء المذكور، ففي هذه الحالة يتعين توقيع المندوب عن الجهة المشرفة على أملاك الدولة على الاستمارة بما يفيد موافقتها على قيد

الاستمارة في السجل العيني إذا لم يكن هذه الجهة طرفاً في الحلقة الأخيرة، ويكفي (التصديق على توقيع) الجهة المشرفة على أملاك الدولة الخاصة إداريا (بخاتم الدولة).

١٤- تقدم الاستمارة بعد سداد الرسوم المستحقة والتصديق على توقيعات ذوي الشأن فيها إلى مكاتب السجل العيني المختص لاثبات الحقوق الواردة بها عند إجراء القيد الأول في السجل العيني.

١٥- تقيد هذه الاستمارات فور تقديمها لمكتب السجل العيني في دفتر يعد لذلك وتكون خانات هذا الدفتر كالأتي :

(أ) رقم المسلسل.

(ب) تاريخ التقديم.

(ج) رقم وتاريخ القيد بدفتر قيد استمارات التسوية.

(د) اسم الصادر لصالحه.

(هـ) القسم المساحي.

(و) المركز.

(ز) ما تم بشأنها.

١٦- على من يتسلم الاستمارة أن يسلم صاحب الشأن إيصالاً مبيناً به رقم وتاريخ قيدها بالدفاتر المشار إليه في المادة السابقة والمستندات المرفقة بها.

١٧- تتم مراجعة التسوية من الناحية المالية والقانونية على النموذج (١٦ عقاري).

١٨- يخطر صاحب الشأن بأوجه النقض بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول لاستيفائها.

١٩- إذا كانت الاستمارة مستوفاة من الناحيتين المالية والقانونية تسلم إلى اللجنة الجاري فيها العمل في دفتر مساحة الملكية على أن تعاد الاستمارة للمكتب بعد إثبات بياناتها بهذا الدفتر، أما إذا انتهت اللجنة من أعمالها فتحفظ الاستمارة بالمكتب ويتم قيدها بالسجل عند إجراء القيد الأول.

٢٠ - عند حلول ميعاد سيان القانون القسم المساحي يحرر نموذج (٤٦ عيني) (بأخطار الضرائب العقارية من واقع السجل العيني) بيانات استمرارا التسوية التي لم تسو بدفتر مساحة الملكية التي أدرجت مباشرة بالسجل العيني لنقل التكليف بموجبها.

لذا يقتضي العلم ومراعاة تنفيذ ما تقدم...........

الأمين العام	رئيس الإدارة المركزية
....	....

منشور فني ٩/١٩٨٧

قواعد وتحرير أحكام تحرير ومراجعة استمارة التسوية

إلحاقاً بالمنشور الفني رقم ٢٢ لسنة ١٩٨٦ بشأن القواعد والأحكام بكيفية تحرير ومراجعة استمارة التسوية المنصوص عليها في المادة ١٩ من القانون ١٤٢ سنة ١٩٦٤ ويراعي الالتزام بما يلي:-

أولاً: في حالة اختلاف البيان المساحي في كشف التحديد عما ورد بالعقد العرفي المقدم عنه الاستمارة يفرق بين حالتين.

أ- حالة ما إذا كان التعامل بالعقد العرفي المقدم عن الاستمارة (محدداً):-

فيجب أن يكون البيان بكشف ألتحديد (محدداً)، فإذا جاء البيان المساحي (شائعاً) أعيد كشف التحديد للمكتب الهندسي (لرفع هذا التناقض).

ب- وفي حالة ما إذا كان التعامل بالعقد العرفي (شائعاً) - فيجوز في هذه الحالة أن يكون البيان المساحي الوارد في كشف التحديد (محدداً شائعاً) حسب (وضع اليد) وإن كان ذلك يختلف عما ورد بالعقد العرفي وألا أعيد كشف التحديد للمكتب الهندسي (لمطابقته حسب وضع اليد).

ثانياً: يجوز الاستغناء عن المطالبة بالمحررات المشهرة المثبتة للملكية اكتفاء بالإطلاع على أصولها الموجودة بالمكتب بمعرفة أحد موظفي المأمورية وتحرير ملخص وفي حالة عدم وجود أصول هذه المحررات بالمكتب، يطالب صاحب الشان بتقديمها أو تقديم ما يثبت ملكيته.

ثالثاً:- لا يجوز أعمال قواعد التعارض بين استمارات التسوية بعضها وبعض طلبات الشهر العقاري، حيث أن أنظمة الأسبقية يقوم على (وحدة الدفتر) الذي تقيد فيه الطلبات، فإن استمارات التسوية وطلبات الشهر العقاري لا ينظمها دفتر واحد كما لا يخضعان لقانون واحد.

رابعا:- يتم تقدير الرسم باستمارات التسوية وتحصيله عن الحلقة العرفية الأخيرة دون باقي الحلقات العرفية.

فني ١٧/١٩٩٦

٢١ مكرر قواعد تحرير استمارة التسوية حتى ترتب أثارها :-

إذا كان وضع اليد غير ثابت بمحرر مشهر وكان في حالة البدل على عقارات بعقود لم تشهر، أو وضع اليد على عقارات مفرزة بعقود قسمة غير مشهرة، يجوز لصاحب الشأن إثبات اتفاقه باستمارة التسوية ولترتيب الآثار على استمارة التسوية يلزم :

١- تحريرها على النموذج المعد لذلك.

٢- سداد الرسوم المستحقة للتسجيل ثم التصديق عليها من جميع الأطراف.

٣- تقديمها لمكتب السجل العيني للقيد (قبل) حلول موعد سريان القانون على القسم المساحي.

وفي حالة رفض الاستمارة يخطر مقدمها بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول مبين به سبب الرفض فإذا توافرت تلك الشروط طبقاً للمواد ١٩ ق ١٤٢/٦٤ والمادة ٢٦ من اللائحة التنفيذية له تقوم (استمارة التسوية) مقام (المحرر المشهر) في إثبات الحقوق بصحيفة الوحدة العقارية.

ويجب على مكاتب الشهر العقاري مراعاة الآتي:

١- تضمين استمارة التسوية رقم وتاريخ القرار الوزاري بتعين القسم المساحي موضوع الاستمارة وميعاد سريان نظام السجل العيني فيه وذلك بخط واضح في مكان ظاهر من الاستمارة - ومراجعة استمارة التسوية قبل الميعاد بوقت كاف لإعطاء فرصة (لسداد الرسوم والتصديق على الاستمارة وتقديمها لمكتب السجل العيني للقيد).

٢- على المكتب في حالة رفض الاستمارة إخطار مقدمها بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول مبين به سبب الرفض مع ذكر ميعاد سريان القرار الوزاري على القسم المساحي بالإخطار.

٣- يمتنع تحصيل الرسوم على استمارة التسوية والتصديق عليها (بعد) حلول ميعاد سريان السجل العيني في القسم المساحي المحدد بمعرفة وزير العدل (منعاً للمسائلة)، وفي حالة (تأجيل) ميعاد سريان السجل العيني، يخطر أصحاب الشأن بالاستمارة (الموقوفة) بميعاد السريان الجديد.

الفصل الرابع

٢٢- شهر حق الإرث في ظل نظام السجل العيني

يتشابه مع نظام السجل الشخصي:

في انتقال ملكية العقار إلى (الوارث) بمجرد وفاة المـــورث، فلا يتوقف انتقال الملكية على قيد حق الإرث بالسجل العيني طبقاً م ٣٠ من قانون السجل، أما إجراء القيد فقاصر فقط علـــى إجـــراء الوارث للتصرف في العقار إلى الغير بعد انتقال الحق إليـــه مـــن المورث. فلا يجوز له التصرف في نصيبه إلا بعد قيد حق الإرث بالسجل العيني.

ويختلف مع نظام السجل العيني في الآتي:-

<u>١- جعلت م ١٣ ق ١١٤/ ١٩٤٦ بتنظيم الشهر</u> في نظـــام السجل الشخصي جزاء عدم تسجيل شهر حق الإرث هـــو (عـــدم جواز شهر أي تصرف يصدر من الوارث فـــي عقـــار التركـــة) فتصرف الوارث جائز، أما شهره فلا يجوز إلا مـــع شـــهر حـــق الإرث.

<u>أما في ظل نظام السجل العيني</u>: فلا يجيز تصرف المـــورث ولو لم يتم القيد والشهر فيكون الجزاء في ظل نظام السجل العيني أشد من السجل الشخصي.

<u>٢- في ظل نظام السجل الشخصي:- يشـــهر</u> الإرث بـــدون رسم، عكس نظام السجل العيني فيقتصر الإعفاء من الرسم إذ تـــم القيد خلال خمس سنوات منة وقت وفاة المورث بحيث إذ تم القيـــد بعدها لا يقبل إلا بأداء الرسم المقرر. وقد تم مساواة السجل العيني بالسجل الشخصي بموجب ق ٨٣/٢٠٠٦ بالمادة الثالثة منه حيـــث

أصبح تسجيل إشهار حق الإرث بدون مقابل رسوم وأذيـــع ذلـــك بالمنشور المالي. والمنشور الفني ٢٠٠٦/٨

٣- قصر نظام السجل الشخصي:- ق ١١٤/ ١٩٤٦ بتنظيم الشهر، شهر حق الإرث على جزء من عقارات التركة، ويعد هذا الجزء وحدة ينبني على أساسها تصرفات الوارث، عكـــس قـــانون السجل العيني حيث يتطلب قيد حق الإرث بالنســـبة إلـــى جميـــع عقارات التركة، وألا لم يجز التصرف في أي عقار منها حتى ولو قصر الوارث قيد نصيبه لعقار منها، وقد تم تدارك ذلـــك العيـــب وأصبح يجوز شهر حق الإرث على جزء من عقـــارات التركـــة وقصره عليه وحدة طبقاً للمادة الثالثـــة مـــن ق رقـــم ٢٠٠٦/٨٣ برسوم الشهر.

٤- التسجيل في نظام السجل الشخصي لـــيس لـــه (حجيـــة مطلقة)، عكس الحال في السجل العيني (فحجيته مطلقة).

الفصل الخامس

٢٣- القيد الأول في السجل العيني

٢٤- **تعريفه:-** هو القيد الذي تجريه مصلحة الشهر العقاري لأول مرة في صحيفة السجل العيني من تلقاء نفسها تنفيذاً للقانون (بعد صدور قرار وزير العدل بتطبيق نظام السجل في أقسام مساحية معينة والنشر عن ذلك بالصحف والجرائد اليومية، ولا تبدأ إجراءات القيد الأول إلا بعد (٦ شهور) من صدور قرار وزير العدل بافتتاح الإجراءات، وهذا القيد (يطهر العقار) من أي حق عيني ولو كان مقرراً عليه، طالما لم يثبت بالسجل حيث أنه تم بعد إجراءات، فإذا رفعت بشأنه دعوى فإنها لا تقبل إلا إذا (**أقرها الخصم**)، فيكون مصدر الحق أذن هو (إقرار المالك بحق الغير).

وهذا التطهير يتقرر لأصحاب القيد حتى ولو كان (سيء النية) ويشمل هذا التطهير كافة الحقوق (أصلية كانت أم تبعية) ويستثنى من حجية القيد الأول (أملاك الدولة)، فالقيد لا يكون منشأ للحق إلا إذا قيد بالسجل مستنداً إلى (عقد صحيح) ويلاحظ أن القيد بالسجل يكون بعد مضي مواعيد الطعن واتخاذ إجراءات الإعلان والنشر عنه، فلا يجوز الطعن فيه بعد ذلك ولو استند إلى (عقد باطل).

وهو يختلف بذلك عن (القيود التالية) فيشترط لقيدها أن تستند إلى (عقد صحيح) صادر من (المالك حقيقي) وإلا جاز الطعن عليها.

س: هل القيد باسم المالك الأصلي الحقيقي يقطع التقادم؟

والجواب: لا يقطع التقادم إذا تم باسم المالك الحقيقي وذلك لعدم أتخاذ ذلك الإجراءات في مواجهة واضع اليد.

ولكنه يقطع التقادم، إذا تم القيد الأول باسم واضع اليد فيكون الطعن المقدم من المالك الحقيقي إلى اللجنة القضائية (قاطع للتقادم) فإذا فات ميعاد الطعن (اكتسب الملكية نهائيا) نظراً (للقوة المطلقة للقيد الأول)، كما يجوز رفع دعوى استحقاق وفي هذه الحالة يجب قيدها في السجل قبل أن يصبح القيد الأول (نهائياً) ويكون حجة على (الغير).

٢٦ـ الاعتراض على القيد الأول:

القيد في السجل:- تختص به مأمورية الشهر المختصة وهي (سلطة إدارية) تخضع (لأشراف قضائي) طبقاً م ٢١ من القانون، عبارة عن (لجنة) مكونة من رئيس محكمة الابتدائية وعضوية اثنين من موظفي المصلحة أحدهما قانوني والأخر هندسي وتختص هذه اللجنة بنظر جميع الدعوى والطلبات التي ترفع خلال السنة الأولي بعد العمل قانوناً بقانون السجل لإجراء تغيير في بيانات السجل العيني ويصدر بتعيين تلك اللجنة (قرار من وزير العدل).

ويعد القيد الأول مرحلة تمهيدية (للقيد النهائي)، ونظراً لتمتع ذلك القيد (بالحجية المطلقة)، أجاز المشرع لكل صاحب شأن (حق اعتراض) على البيانات المدرجة بصحيفة الوحدة العقارية إلى (اللجنة القضائية المختصة) وتفصل فيما دون أو أغفل تدوينه بالسجل.

ومدة الاعتراض (سنة) من تاريخ إجراء القيد الأول (وتطبيق قانون السجل في القسم المساحي لقرار وزير العدل) ويكون ذلك (بدعوى ترفع أمام اللجنة سالفة الإشارة) طالباً التغيير في بيانات السجل التي تم قيدها لأول مرة – وأجازت م ٢٢ من القانون، لوزير العدل مد مدة السنة سالفة الإشارة (سنة أخرى).

وق صدر **(قرار وزير العدل رقم ٥٥٣ لسـنة ١٩٧٦)** ببيان الإجراءات المتبعة أمام تلك اللجنة القضائية: مبين بها:

١- اسم المدعي ووظيفته وجنسيته وديانته ومحل إقامته.

٢- اسم المدعي عليه ووظيفته وجنسيته وديانته ومحل إقامته.

٣- موضوع الدعوى وأسانيدها والطلبات.

٤- توقيع المدعى أو ممثله (مادة ٣ من القانون).

وتقدم صحيفة الدعوى من أصل + عدد صور بقدر الخصوم وصور إضافية بحافظة مستندات مؤيدة للدعوى وصور منها (م ٣ من القانون).

وتقوم أمانة اللجنة بقيد صحيفة الدعوى برقم متتابع في سجل قيد الدعاوى والطلبات، وتحديد جلسة لنظرها. وتقوم اللجنة بتسليم المدعى صورة من الحافظة موقع عليها باستلام المسـتندات (م ٤ من القانون).

٢٧ـ إخطار الخصوم

تقوم أمانة اللجنة بإخطار الخصوم بصـورة مـن صـحيفة الدعوى موضح بها.

رقم القيد وتاريخ نظر الجلسة قبل موعد انعقادها بأسبوع.

كما تسلم أمين مكتب السجل صورة من صـحيفة الـدعوى وجلسات اللجنة وتنعقد بمقر مكتب السجل العيني (م ٣ من القانون)

ويجوز لأطراف الدعوى الحضور بأنفسهم أو بوكيل عـنهم ولها حق ندب خبير في الدعوى.

ولها أن تفصل في الدعوى حتى في غياب الخصوم بشـرط

تمام إخطارهم بموعد الجلسة ويصدر الحكم (بأغلبية الآراء) ويجب أن يكون مسبباً وموقعاً عليه من رئيس اللجنة وأمين السر (م ١٢ من القانون).

٢٨ـ الطعن على قرار اللجنة:ـ

للخصوم الطعن على حكم اللجنة القضائية أمام (محكمة الاستئناف) الواقع بدائرتها القسم المساحي (م ٢٤ من القانون) وتكون أحكامها (نهائية) في الأحوال الآتية:-

١- إذا كان التغيير لا يمس بحق شخص من الأشخاص الواردة أسمائهم في صحائف الوحدات المطلوب إجراء التغيير فيها.

٢- إذا كان التغيير المطلوب إجراؤه في بيانات السجل متفقاً عليه من جميع ذوي الشأن الواردة أسماؤهم في صحائف الوحدات.

٣- إذا كان الحق المتنازع فيه لا يتجاوز أصلاً النصاب النهائي للمحكمة الابتدائية (م ٢٣ من القانون).

٢٩ـ القيد اللاحق ـ (قيد الحقوق).

تبدأ إجراءات القيد بالسجل (بطلب) يقدم إلى مأمورية السجل العيني المختصة الواقع بدائرتها العقار موضوع القيد مبين به.

١- الأطراف.

٢- الحصة العقارية (حدودها.رقمها شارع ناحية وقسم ومسطح أو حوض أو قطعة).

٣- موضوع التعامل المراد قيده (بيع - هبة).

٤- بيان المقابل.

٥- بند الملكية.

٦- **بيان الحقوق العينية الأصلية والتبعية** المقررة على عقار التعامل ويرفق مع الطلب (مشروع المحرر، صحيفة الوحدة العقارية، المستندات المؤيدة).

ويفحص الطلب ويراجع قانونياً ومساحياً، ثم يؤشر عليه (صالح للقيد) إذا كان (مستوفياً)، وفي حال وجود (نقص)، يقيد الطلب بدفتر قيد الطلبات بحسب ساعة تقديمه كأسبقية ويسقط بمرور (سنة) ويمكن أن يجدد بعد سقوطه أو يمد بشرط أن يكون ذلك قبل أسبوعين من سقوطه.

مع مراعاة (التعارض والتزاحم) حال تقديم أكثر من طلب عن عقار التعامل.

٣٠- قيد الحقوق العينية التبعية :(م ٢٠٨ تعليمات سجل عيني):-

(عند إجراء القيد الأول تقيد الحقوق العينية التبعية (القائمة) بالسجل العيني، فإذا قيدت تظل قائمة (لا تجدد، ولا تسقط) بسبب ذلك إلا بموجب محرر موثق، أو حكم من اللجنة القضائية، أو حكم المحكمة الواقع بدائرتها العقار.

أما الحقوق التي سقطت (لعدم تجديدها) (قبل إجراء القيد الأول)، فلا تقبل بالسجل لانقضاء الآثار المترتبة على التجديد.

وأما الحقوق المقيدة (بعد) إجراء القيد الأول فلا تسقط بمضي المدة فتظل (قائمة) ولا حاجة لتجديدها لعدم تطلب القانون ذلك، ويتم (شطبها) طبقاً م ٣٩ من قانون السجل العيني.

مما سبق يتبين:-

أن عمل (اللجنة القضائية) يقتصر على:-

١- **القيد الأول:-** وفي خلال (سنة) من سريان القيد، فهو (مؤقت).

٢- القيد المؤقت:

٣- **استخراج صورة ثانية من صحيفة الوحدة العقارية حال ضياعها أو فقدها أو تلفها** :- وهذا الاختصاصان الأخيران يكون عملها (دائم فيه).

وقد ثار تساؤل بخصوص التعامل على قطعة أرض وحصول التسجيل في قطعة أخرى ما الحل؟

والحل أمام أحد فروض ثلاثة:-

١- عمل (عقد بدل).

٢- أو(عقد قسمة) سواء رضائياً أم قضائياً، ورضائيا بطلب يقدم أمام مأمورية السجل العيني المختصة يقدم معه شهادة قيودات ومطابقة وكشف رسمي عن مكلفة الأطيان.

٣- أو ترفع (دعوى ثبوت ملكية) أمام (المحكمة الابتدائية المختصة) يختصم فيها المالك بالصحيفة العقارية.

٣١- هل يجوز (التقادم المكسب) في ظل نظام السجل العيني؟

بعد إلغاء نص المادتين ٣٧،٣٨ من السجل العيني بحكم المحكمة الدستورية الصادر ٩٨/٦/٦،يجوز التقادم المكسب الطويل باعتبار الحيازة والتقادم (واقعة مادية) كافية بذاتها كمصدر للحق وسبب لكسب الملكية، بخلاف (التصرفات القانونية) التي يشترط

لنقل ملكيتها (التسجيل أو القيد) بحسب نوع النظام طبقاً م ٩ ق ١١٤/ ١٩٤٦ بتنظيم الشهر.

س: ولكن هناك حالات يعتد فيها بالتقادم المكسب؟

١) فمن وضع يده على عقار يتقدم لإثبات ذلك أمام إدارة السجل فتقوم بالتحقق من توافر شروط التقادم، ولمن ينازع في ذلك، الطعن في قرار الإدارة أمام (اللجنة القضائية)، فإذا صدر الحكم فإنه يكون سنداً لتعديل بيانات السجل.

فإذا لم يتقدم الحائز لإدارة السجل في هذه الحالة وقيداً الحق باسم المالك الأصلي فإن حقه يظل قائم وممكن لا ينقضي، فيجب عليه رفع الدعوى واختصام جميع الأطراف بصحيفة الوحدة العقارية.

وأن يستصدر حكماً بذلك، ثم قيد هذا الحكم يعد صيرورته (نهائياً) (بصحيفة الوحدة العقارية)، وقد ألغت المحكمة الدستورية (المادتين ٣٧ و٣٨ من قانون السجل) وذلك في الدعوى رقم ٤٢/ ١٧ ق دستورية بجلسة ٦/٦/٩٨.

٢) التقادم الغير المكتمل وقت إعداد السجل يقبل إذا رفعت الدعوى أو صدر الحكم فيها خلال (٥ سنوات) من انقضاء المدة المنصوص عليها.

ويجوز للمالك (القيد) قبل اكتمال مدة التقادم، رفع دعوى استحقاق لقطع التقادم بالرغم من عدم قيدها بالسجل.

٣٢- لجنة فحص الاعتراضات

على تسوية دفتر مساحة الملكية

(م ٦٤ من اللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني).

تقوم هيئة المساحة بإخطار ذوي الشأن (بنتيجة التسوية) الواردة بدفتر مساحة الملكية على نموذج (استمارة ٥٩ مساحة) مع التنبيه عليهم بحقهم في الاعتراض عليها، فإذا اعترض صاحب الشأن، فإنه يقدم طلب إلى مكتب السجل العيني المختص خلال (١٥ يوم) تبدأ من تاريخ وصول الأخطار إليه أو من يوم تسليمه إليه، ليقوم بإحالته إلى (اللجنة) المنصوص عليها بمادة ٦٤ من اللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني (لجنة الفحص) لتقوم بفحص الاعتراض بموجب (لجنة) يصدر بها (قرار) من رئيس الإدارة المركزية لمصلحة الشهر (رئيس قطاع الشهر العقاري) تسمى **(لجنة فحص الاعتراضات على تسوية دفتر مساحة الكلية)** وتشكل من عضوين فنين وعضو هندسي ترشحه هيئة المساحة، وتجري المعاينة على الطبيعة ويحرر (محضر) بنتيجتها، ويصدر (قرار) أما بإبقاء الحال على ما هو عليه، أو عمل التصحيح الواجب أجراءة مع إخطار أصحاب الشأن بذلك.

ويتم الاعتراض على نموذج ٣٦ عيني – وتقدم الاعتراضات (لمدة سنة) قابلة للتجديد (لسنة أخري). ويلاحظ أن (قرار لجنة الفحص) يطعن عليه أمام (اللجنة القضائية) عند بدء سريان نظام السجل العيني على (الناحية).

وأما الشكاوى التي لا يبت فيها فمن حق صاحب الشأن عرضها على (اللجنة القضائية).

٣٣- اللجنة القضائية (م ٢١ من قانون السجل العيني).

ولها اختصاصان:-

١) مؤقت ٢) دائن.

أولاً :- الاختصاص المؤقت:

تشكل في كل قسم مساحي (لجنة) (في كل محافظة) برئاسة رئيس المحكمة ابتدائية وعضوية ٢ من موظفي المصلحة أحداهما قانوني والآخر هندسي، وتختص هذه اللجنة بالنظر في جميع الطلبات والدعوى التي ترفع خلال السنة الأولى من العمل بقانون السجل العيني، وبعد انتهاء السنة المشار إليها يقفل جدول الدعاوى والطلبات التي ترفع إلى هذه اللجنة، ويجوز بناء على قرار من السيد/ وزير العدل، مد المدة المشار إليها (سنة أخري) (م ٢٢ من قانون السجل العيني).

والأحكام التي تصدرها هذه اللجنة تكون (نهائية) في الأحوال الآتية:-

١- كان التغيير المطلوب إجراؤه في بيانات السجل متفقاً عليه من جميع ذوي الشأن الواردة أسمائهم في صحائف الوحدات.

٢- إذا كان هذا التغيير يمس بحق شخص من الأشخاص الواردة أسماؤهم في صحائف الوحدات المطلوب إجراء التغيير فيها.

٣- إذا كان الحق المتنازع فيه لا يتجاوز أصلاً النصاب النهائي للمحكمة الابتدائية.

وفي غير هذه الحالات يجوز (استئناف) الأحكام الصادرة من تلك اللجنة، ولا تستحق رسوم على الدعوى والطلبات التي ترفع إلى تلك اللجنة (م ٢٥ من قانون السجل العيني).

ثانياً: الاختصاص الدائن.

لمن رفض طلبه بمكتب السجل ولمن تقرر سقوطه أسبقية طلبه، أن يطلب من أمين السجل العيني خلال (١٠ أيام) من وقت إبلاغه بقرار الاستيفاء قيد المحرر (بدفتر العرائض) وذلك بعد توثيقه وإيداعه (كفالة قدرها ١٠ جنيه).

ثم يرفع الأمر بعد ذلك إلى (اللجنة القضائية) والقرار الصادر منها في ذلك (نهائي) لا يجوز الطعن فيه.

ولمن رفض اعتراضه خلال (١٥ يوم) من تاريخ إرسال قرار الرفض، أن يرفع الأمر (للجنة القضائية) وهذه اللجنة تقوم بإصدار قرارها على وجه السرعة إما بتأييد رفض قيد المحرر بالسجل، أو بقيده بالسجل.

ولا يجوز تسليم صورة ثانية من صحيفة الوحدة العقارية إلا في حالتي:

١) التلف. ٢) أو ضياع الصورة الأولي.

ويكون ذلك (بقرار من اللجنة القضائية) المشار إليها ويكون ذلك بعد أداء الرسم المقرر (م ٥٢ من قانون السجل العيني).

اللجنة القضائية

وتشكيلها

تشكل في كل قسم (لجنة قضائية) برئاسة (محكمة ابتدائية) وعضوية اثنين من موظفي مصلحة الشهر العقاري أحدهما قانوني والثاني هندسي وذلك بقرار من (وزير العدل).

اختصاصاتها :

أولاً: بالنظر في جميع الدعاوى والطلبات التي ترفع (خلال السنة الأولى) بعد العمل بقانون السجل العيني لإجراء تغيير في بيانات السجل العيني.

وبعد انتهاء تلك السنة، يقفل جدول الدعاوى والطلبات التي ترفع إليها ويجوز بقرار من وزير العدل (مد) هذه السنة سنة أخرى.

وأحكام هذه اللجنة (نهائية) في أحوال:-

١- إذا كان التغيير المطلوب أجراؤه في بيانات السجل (متفقاً عليه من جميع) أصحاب الشأن الواردة أسماؤهم في صحف الوحدات.

٢- إذا كان لا يمس حق شخص منهم.

٣- إذا كان الحق المتنازع فيه لا يتجاوز أصلاً النصاب النهائي للمحكمة الابتدائية.

وفيما عدا ما سبق يجوز (استئناف الأحكام الصادرة من هذه اللجنة) أمام (محكمة الاستئناف) الواقع بدائرتها القسم المساحي.

و(تعفى) الدعاوى والطلبات التي ترفع إلى تلك اللجنة من

(الرسوم)، إلا إذا تبين لها أن طلب إجراء التغيير (يستر تصرف جديد) فإذا تضمن قراراها (أداء الرسم المستحق) فلا ينفذ القرار إلا بعد (أداء هذا الرسم).

ثانياً:- بالقيد المؤقت:-

أ- لمن أشر على **طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهاً له**، ولمن تقرر سقوط أسبقية طلبه بسبب ذلك، أن يطلب من أمين السجل خلال (عشرة أيام) من وقت إبلاغ قرار الاستيفاء أو السقوط إليه. قيد المحرر في (دفتر العرائض) وذلك بعد توثيقه وبعد أداء الرسم وإيداع كفالة قدرها ١/٢% من قيمة الالتزام الذي يتضمن المحرر على ألا يزيد مقدار هذه الكفالة عن (١٠ جنيه) وألا أصبح القرار (نهائياً)، ويجب أن تبين بالطلب الأسباب التي استند إليها الطالب ويقيد طلب القيد المؤقت (بعد توثيق المحرر) (بدفتر نهائياً مسبباً) أما بتأييد ورفض القيد أو جوازه.

ب- لمن رفض اعتراضه أمام (لجنة الاعتراضات) على دفتر مسودة المساحة أن يطلب إلى أمين السجل العيني خلال (١٥ يوم) من تاريخ إرسال قرار الرفض إليه رفع الأمر إلى (اللجنة القضائية) التي تصدر قراراها بتأييد رفض القيد أو تنفيذ الطلب وقيده بالسجل.

ج- لا يجوز تسليم صورة ثانية من سندات الملكية أو الشهادة المنصوص عليها في المادتين ٥٨،٥٩ من قانون السجل **إلا في حالة تلف أو ضياع الصورة الأولى** وذلك بموجب (قرار اللجنة القضائية) ولا تسلم صورة لصاحب الشأن إلا بعد (أداء الرسم المقرر).

٣٤- قرار وزير العدل رقم ٥٥٣ لسنة ١٩٧٦[١]

بلائحة الإجراءات التي تتبع أمام اللجنة القضائية

المنصوص عليها في المادة ٢١

من القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤

بنظام السجل العيني

قــــرر:

الفصل الأول

في الدعوى التي ترفع أمام اللجنة

ج

مادة ١ – تتبع الإجراءات المنصوص عليها في المواد التالية فــي شأن دعاوى تغيير بيانات القيد الأول في السجل العيني التي ترفع أمام اللجنة القضائية المنصوص عليها في المادة ٢١ من القانون ١٤٢ لسنة بنظام السجل العيني.

مادة ٢ – ترفع الدعوى (بعريضة) تقدم إلى رئيس اللجنة القضائية المختصة موضحاً بها البيانات الآتية:–

١– اسم المدعى ولقبه ومهنته أو وظيفته وموطنه، واسم من يمثله إن وجد ولقبه ومهنته أو وظيفته وصفته وموطنه.

٢– اسم المدعى عليه ولقبه ومهنته أو وظيفته وموطنه.

---

[١] الجريدة الرسمية العدد ١٦٩ بتاريخ ١٩٧٦/٧/٣١ ومذاع بالمنشور الفني ١٩٧٦/١٤.

٣- موضوع الدعوى وأسانيدها والطلبات فيها.

٤- توقيع المدعى أو من يمثله.

مادة ٣- على المدعى عند تقديم عريضة الدعوى أن يقدم صوراً منها بقدر عدد الخصوم وصورة إضافية، وأن يرفق بها حافظة بالمستندات المؤيدة لدعوة وصورة منها.

مادة ٤- تقوم أمانة اللجنة بقيد عريضة الدعوى وقت تقديمها برقم متتابع في (سجل قيد الدعوى والطلبات)، بعد أن ثبتت في حضور المدعي أو من يمثله تاريخ الجلسة المحددة لنظرها على أصل الصحيفة وصورها.

مادة ٥- تتولى (أمانة اللجنة) إخطار الخصوم بصورة من عريضة الدعوى موضحاً بها رقم القيد وتاريخ الجلسة المحددة لنظرها وذلك قبل موعد انعقادها بأسبوع على الأقل. وما عليها في اليوم ذاته تسليم صورة من عريضة الدعوى إلى أمين مكتب السجل العيني.

مادة ٦- على أمين مكتب السجل العيني أن تودع (أمانة اللجنة) قبل موعد انعقاد الجلسة (مذكرة) بالبيانات والملاحظات المتعلقة بالدعوى وله أن يرفق بها صوراً من (المستندات المؤيدة).

مادة ٧- تكون جلسات اللجنة (علنية)، ولأطراف الدعوى والحضور أمامهم بأنفسهم أو بوكلاء عنهم من المحامين، وللجنة أن تقبل في النيابة عنهم من يوكلونهم من أزواجهم أو أقاربهم أو أصهارهم إلى الدرجة الثالثة.

مادة ٨- للجنة أن تسمع أطراف الدعوى وتطلب إيضاحات من أمين مكتب السجل العيني، وأن تستدعى أمامها من ترى سماع أقواله.

ولهما إجراء ما تراه من تحقيقات أو معاينات أو أن، تندب أحد أعضائها لذلك، وأن تستعين بالخبراء.

مادة ٩- للجنة أن تأمر بإدخال من كان يجب اختصاصه في الدعوى ويتم لذلك بإخطاره بصورة من عريضتها.

مادة ١٠- إذ توفى أحد أطراف الدعوى أو فقد أهليته للخصومة أو زالت صفته أثناء نظر الدعوى وجب على اللجنة تأجيلها لجلسة تالية يخطر بها وارث المتوفى أو من يقوم مقام من فقد أهليته الخصومة أو مقام من زالت عنه الصفة.

مادة ١١- تفصل اللجنة في الدعوى على وجه السرعة ولو في غيبة أطرافها بعد التحقق من تمام الإخطار.

مادة ١٢- تكون مداولات اللجنة (سرية)، وتصدر حكمها (بأغلبية الآراء)، ويجب أن يكون الحكم (مسبباً) وموقعاً عليه من رئيس اللجنة وأمين السر.

الفصل الثاني

في الطلبات التي تقدم إلى اللجنة

مادة ١٣- تتبع الإجراءات المنصوص عليها في المواد التالية في شأن الطلبات التي تقدم إلى اللجنة القضائية لإجراء تغيير في بيانات القيد الأول في السجل العيني وفقاً للمادة (٢١) من قانون السجل العيني.

مادة ١٤- يقدم (الطلب) إلى رئيس اللجنة القضائية والمختصة موضحاً به البيانات الآتية:

١- اسم الطالب ولقبه ومهنته أو وظيفته وموطنه، واسم من

يمثله أن وجد ولقبه ومهنته أو وظيفته وصفته وموطنه.

٢- موضوع الطلب وأسانيده.

٣- توقيع الطالب أو من يمثله.

ويكون الطالب من أصل وصورة، ويرفق به حافظة بالمستندات المؤيدة له وصورة منها.

مادة ١٥- تقوم أمانة اللجنة بقيد الطلب وقت تقديمه برقم متتابع في سجل قيد الدعاوى والطلبات بعد أن، يثبت في حضور الطالب أو من يمثله تاريخ الجلسة المحددة لنظره على أصل الطلب وصورته.

وعليها أن تسلم إلى الطالب أو من يمثله صورة الحافظة موقعاً عليها باستلام المستندات الموضحة بها.

كما إن عليها في اليوم ذاته تسليم (صورة الطلب) إلى أمين مكتب السجل العيني.

مادة ١٦- على أمين مكتب السجل العيني أن يودع أمانة اللجنة قبل موعد انعقاد الجلسة (مذكرة) بالبيانات والملاحظات المتعلقة بالطلب، وله أن يرفق بها صوراً من المستندات المؤيدة.

مادة ١٧- تفصل اللجنة في الطلب على وجه السرعة (دون مرافعة) ومع ذلك يجوز للجنة أن تطلب (إيضاحات) من الطالب أو من أمين مكتب السجل العيني.

مادة ١٨- تصدر اللجنة (قرارها) في الطالب (بأغلبية الآراء). ويجب أن يكون القرار (مسبباً) وموقعاً عليه من رئيس اللجنة وأمين السر.

مادة ١٩- تسرى المادة ١٤ وما بعدها على الطلبات الخاصة

بتسليم (صورة ثانية من سند الملكية أو شهادة البيانات) المنصوص عليها في المادة ٦٠ من قانون السجل العيني.

وتقيد هذه الطلبات بأرقام متتابعة في سجل يعد لذلك.

مادة ٢٠- على أمين مكتب السجل العيني أن يرفق بالطلب المقدم إليه (مذكرة) بالبيانات والملاحظات المتعلقة به قبل تقديمه إلى اللجنة.

وتقيد هذه الطلبات بأرقام متتابعة في سجل يعد لذلك وتسري في شأنها أحكام المادتين ١٧، ١٨.

الفصل الثالث

أحكام عامة

مادة ٢١- تعقد اللجنة جلساتها (بمقر مكتب السجل العيني)، يحدد رئيسها أيام انعقادها.

مادة ٢٢- يقوم بأعمال أمانة اللجنة موظفون من مكتب السجل العيني يصدر بهم (قرار) من وكيل الوزارة لشئون الشهر العقاري والتوثيق.

مادة ٢٤- تسرى أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية وقانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص في هذه اللائحة.

مادة ٢٥- ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية.

وزير العدل

الفصل السادس

التوثيق في السجل العيني

٣٥- فني ٧٦/٧: يجوز التصديق على توقيعات ذوي الشأن في استمارة التسوية وتقوم استمارة التسوية، مقام المحرر المشهر في إثبات الحقوق بصحيفة الوحدة العقارية وفقاً لما جاء بها أعمالاً لنص م ٢٢٠ من اللائحة التنفيذية للسجل العيني.

٣٦-١٩٨٣/٥: في مجال تطبيق نص ٣٩٢ ق السجل العيني و م ١١٢ من اللائحة التنفيذية له يراعي:-

١- على مكاتب التوثيق عدم قبول توثيق المحررات واجبة القيد بالسجل العيني ألا إذا كان مؤشراً عليها (بصلاحيتها للقيد) من مأموريات السجل العيني.

٢- عند تقديم المحرر للتوثيق ترفق معه الصور المطلوبة محررة جميعها على الورق الأبيض بما فيها الصورة التي تقدم لمكتب السجل العيني لقيد البيانات الواردة بها في صحيفة الوحدات العقارية حيث أنه لا يتم تصوير هذه المحررات.

٣- يتبع في توثيق هذه المحررات جميع الأحكام الواردة بتعليمات التوثيق.

٣٧-فني ٨٨/١: يجوز قبول (الوكالة الخاصة) المصدق على التوقيعات فيها كإثبات (للصفات) في المحررات الموثقة التي تقدم للقيد في السجل العيني.

ما لم تكن (الرسمية) شرطاً للانعقاد في العمل القانوني موضوع المحرر المراد قيده (كالرهن التأميني والهبة) طبقاً للمادة

٣٩ ق ١٩٦٤/١٤٢ أو المادة ١٥٠ من اللائحة التنفيذية لها ورقم ٨٢٥ لسنة ١٩٧٧ والمادة ٧٠٠ مدني.

٣٨- فني ٨٨/٩: يراعي عدم الامتناع عن توثيق (إقرارات) ذوي الشأن الخاصة بإثبات التغييرات المادية للوحدات العقارية، إذا انصب موضوعا على الوصف المادي للعقار، وكان الغرض منها إخطار أمين السجل العيني بالتغييرات طبقاً م ٤٠ ق ١٩٦٤/١٤٢ بإصدار السجل العيني.

الفصل السابع

منشورات متفرقة

٣٩- فني ٧٦/٦

الدراسة في مركز التدريب على أعمال السجل العيني

صدر قرار وزير العدل رقم ٧٤١ لسنة ١٩٧٦ في شأن الدراسة في مركز التدريب على أعمال السجل العيني ونشر بالوقائع المصرية بالعدد ٥٤ تابع بتاريخ ١٩٧٦/٣/٤ على أن يعمل به من تاريخ نشره وفيما يلي نصه بعد **الديباجة** :-

مادة ١:- يتم تدريب أعضاء مصلحة الشهر العقاري والتوثيق وموظفيها على أعمال السجل العيني في دورات متتابعة مدة كل منها (ثلاثة أسابيع) بواقع ثلاث محاضرات يومياً. ويصدر قرار من وكيل الوزارة لشئون الشهر العقاري والتوثيق بمواعيد هذه الدورات وأسماء الدارسين بها وفقاً للإمكانيات المتاحة.

مادة ٢:- تتضمن برامج التدريب.

أ- دراسة قانون نظام السجل العيني رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ ولائحته التنفيذية ومقارنته بنظام الشهر المضمون به حالياً وفقاً للقانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المشار إليه.

ب- دراسة أنظمة السجل العيني المختلفة مع المقارنة بتشريعات الدول العربية التي تأخذ بهذا النظام.

ج- كيفية إمساك السجلات والوثائق المنصوص عليها في قانون السجل العيني ولائحته التنفيذية وطرق القيد بها.

د- الأعمال المساحية اللازمة لتنفيذ نظام السجل العيني وطريقة إعداد الدفاتر والخرائط المساحية المتعلقة به.

هـ- ما يري وكيل الوزارة لشئون الشهر العقاري والتوثيق ضرورة دراسته بالمركز من مواد أخري تتصل بأفراد المركز.

ويمر البحث على (لجنة تقييم) يصدر بتشكيلها (قـرار) مـن وكيل الوزارة لشئون الشهر العقاري والتوثيق، ويـودع تقريرهـا (الملف السري) للعضو أو الموظف الإداري بإدارة التفتيش الفنـي ويعتبر عنصراً من عناصر (تقدير كفايته).

مادة ٥:- يقوم بالتدريب أعضاء هيئة التدريس بالجامعـات والمعاهد العليا والعاملون الحاليون والسابقون بالمصـلحة، وذوي الخبرة بالهيئات والجهات الأخرى وذلك بناء على اقتـراح مـدير المركز وموافقة وكيل الوزارة لشئون الشهر العقاري والتوثيق.

مادة ٦:- يمنح المدرب من أساتذة الجامعات والمعاهد العليا ومن في مستواهم أو نائب الإدارة العليا مبلغ خمسة جنيهات عـن المحاضرة الواحدة، ويمنح غيرهم من الفئات الأخرى ثلاثة جنيهات عن المحاضرة الواحدة فيقتضي العلم والإحاطة.

٤٠- منشورفني ١٩٨٣/٨

وجوب مطالبة أصحاب الشأن في طلبـات القيـد المقدمـة لمأموريات السجل العيني (ببيان التكليـف) إذا كـان موضـوعها يقتضي (**تغيير دفاتر المكلفة**) تيسـيراً لتحديـد وعـاء الضـريبة العقارية والملزم بأدائها.

٤١- منشورفني ١٩٨٣/١٠

أولاً:- أعمالاً لحكم المادة ١٢ من قانون السجل العيني يتعين على مكاتب السجل العيني حصر المحررات التي يتم شهرها. عن عقارات تقع في الأقسام المساحية المعينة لسريان قـانون السـجل

العيني عليها- في المدة من تاريخ انتهاء أعمال تسوية دفاتر مساحة الملكية. وحتى آخر يوم يطبق فيه قانون الشهر العقاري قبل ميعاد سريان السجل العيني على تلك الأقسام المساحية وذلك تمهيداً لقيد الحقوق الناتجة عن المحررات في صحف السجل العيني مباشرة طبقاً لأحكام الباب الخامس من اللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني.

ثانياً: في مجال تطبيق المادة ١٩ من قانون السجل العيني الخاصة باستمارات التسوية- يراعي إمكان السير في الإجراءات إذا تعذر تقديم صور العقود العرفية الخاصة بها، نظراً لاشتمال (محضر تحقيق وضع اليد) على تفاصيل جميع الحلقات العرفية بتلك الاستمارات.

فيقضي العلم ومراعاة ما تقدم..........

الأمين العام **وكيل الوزارة**

على القلم الهندسي في حالة تجزئة الوحدة العقارية عمل (رسم كروكي) للجزء محل التعامل وإرساله للمأمورية مع كشف التحديد ويقوم برسم التجزئة (المراجع المساحي الهندسي بالمأمورية) (المنشور الفني ١٩٨٣/١١).

٤٢- منشور فني رقم ١١ بتاريخ ١٩٨٣/٥/٢٤

نظراً لما يترتب على تجزئه الوحدة العقارية- نتيجة لتصرف محدد – من إلغاء صحيفة السجل العيني المخصصة للوحدة التي جزئت والاستعاضة عنها بصحف أخري بأرقام جديدة للوحدات تستقي بياناتها من صحيفة الوحدة الملغاة والمحررات التي ترتب

عليها التجزئة وغير ذلك من المراجع وتمكيناً من تنفيذ ذلك في صحف السجل – قرر مجلس السجل العيني في جلسة المؤرخة ١٩٧٧/١١/٩ مراعاة ما يلي:

يجب على (القلم الهندسي) – في حالة (طلبات القيد) التي تقدم لمأموريات السجل العيني وترتب عليها تجزئة الوحدة العقارية – عما (رسم كروكي) للجزء محل التصرف وللأجزاء الأخرى يوضح بها جميع البيانات اللازمة لقيدها في صحف الوحدات العقارية الجديدة من حيث المسطحات والحدود والأرقام الجديدة والقديمة للوحدة ويرسل هذا الكروكي مع كشف التحديد للمأمورية، ويعتبر من مرفقات المشروع المحرر عند تقديمه لمكتب السجل العيني لقيده في (صحائف الوحدات الغقاري)، ويراعي أن يقوم برسم هذه التجزئات في الصحف (أحد المراجعين المساحين بالمكتب).

فيقتضي العلم ومراعاة ما تقدم. ....

الأمين العام	**وكيل الوزارة**
....	....

الحقوق العينية التبعية المقيدة بالسجل تظل سارية لا تجدد ولا تسقط بمرور العشر سنوات ولا تشطب (إلا بمحرر موثق أو حكم لجنة قضائية).

٤٣- منشور فني ١٤/١٩٨٣

حيث نص مادة ٤٣ من قانون الشهر العقاري رقم ١١٤/١٩٤٦ على أنه يسقط القيد إذا لم يجدد في خلال (عشر سنوات) من تاريخ إجرائه، على أن للدائن أن يجري (قيداً جديداً) أن أمكن ذلك قانوناً تكون (مرتبته من وقت إجرائه)، وكل تجديد لا يكون له أثر إلا لمدة (عشر سنوات) من التاريخ الذي أجري فيه.

ولما كان قانون السجل العيني رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ قد خلا من نص يقابل هذه المادة وهو ما يتفق مع طبيعة نظام السجل العيني إذا أنه لا يوجد داع لتجديد مدة سريان القيد، والقيد يكون في صحيفة خاصة بالعقار المرهون فيسهل بمجرد الإطلاع عليه معرفة مركز العقار من جهة القيود، وعلى ذلك فلن يكون هناك داع لإسقاط إذا لم يجدد كل عشر سنوات.

ولذا ينبغي مراعاة ما يلي:

١- بالنسبة للحقوق العينية القائمة عند أجراء القيد الأول في السجل العيني فإنه يتم قيدها في السجل ومتى تم قيدها تظل سارية ولا تجدد ولا تسقط إلا بمضي (عشر سنوات) ولا يتم شطبها إلا (بمحرر موثق أو بقرار أو حكم من اللجنة القضائية) المنصوص عليها في المادة ٢١ من قانون السجل العيني.

ويسري هذا الحكم على الحقوق العينية التبعية التي تقيد في السجل العيني بعد إجراء القيد الأول فلا تجدد ولا تسقط بمضي

عشر سنوات دون تجديد، كذلك لا يتم شطبها إلا بمحرر موثق أو بمقتضي حكم صادر من المحكمة التي يقع في دائرتها القسم المساحي.

٢- بالنسبة للحقوق العينية التبعية التي سقطت بسبب عدم تجديدها قبل إجراء القيد الأول، لا تقيد في السجل العيني وذلك لانقضاء الآثار المترتبة على التجديد.

فيقتضي العلم ومراعاة تنفيذ ما تقدم ....

الأمين العام	**وكيل الوزارة**
....	....

٤٤- منشور فني ١٩٨٣/١٥

بخصوص

(الفهرس الشخصي الهجائي)

تنص م٥ ق ١٩٦٤/١٤٢ الخاص بالسجل العيني على أن:-

(يلحق بكل فهرس شخصي هجائي يدون فيه لكل مالك (صحيفة) خاصة يبين فيها (الوحدات) التي يملكها، وتدون بيانات هذا الفهرس من واقع **البيانات المثبتة في السجل العيني.**

كما تنص م/١٢٠ من اللائحة التنفيذية لهذا القانون على أن :-

(يعد بكل مكتب من مكاتب السجل، (فهرس شخصي هجائي) لكل قسم مساحي يكون لكل مالك صحيفة يبين فيها الوحدات التي يملكها في القسم المساحي وتدون بيانات هذا الفهرس في نهاية كل عام إلى (إدارة المحفوظات).

وتنفيذاً لما نص عليه قانون السجل العيني **ولائحته التنفيذية يراعي ما يلي في شأن إعداد الفهارس الشخصية الهجائية وكيفية القيد فيها:**

أولاً:- يتم إعداد فهرس القسم المساحي (نموذج ٤ عيني) وفهرس المحافظة (نموذج ٤ عيني) من نسختين لكل منها.

ثانياً:- تدون بيانات فهرس القسم المساحي في خاناته المطبوعة من واقع البيانات المثبتة في السجل العيني الخاصة بالقسم المساحي، أما محل إقامة المالك فيدون من واقع المحررات المشهرة واستمارات التسوية والإخطارات التي ترسل للملاك تنفيذاً

للمادة ١٥ من اللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني وذلك قبل القيد الأول.

وإذا تصرف المالك في كل نصيبه في الوحدة العقارية يشطب هذا التدوين (بالمداد الأحمر)، ويفتح صحيفة جديدة للمالك الجديد بعد التحقق من عدم وجود فهرس سابق له، وإذا ترتب على التصرف تغيير في أرقام الوحدات بسبب الإدماج أو التجزئة يتم شطب الرقم السابق ويدون رقم الوحدة والصحيفة الجديدين، أما إذا تم التصرف في **جزء على الشيوع** بالوحدة فيبقي التدوين كما هو بالفهرس الأصلي ن ويفتح فهرس جديد للمالك الجديد. ويجب أن يتم (القيد) في هذا الفهرس فور القيد في صحف الوحدات العقارية.

ثالثاً: يمسك الفهرس الشخصي (٤ نموذج عيني) حسب الترتيب الهجائي لأسماء الملاك في الأغلفة الخاصة بها (أغلفة اللوسليف الصغيرة) المزودة بمجموعات دليل أبجدي، وتخصص استمارة من هذا الفهرس لكل مالك أو شريك في الملك، فإذا ملئت من الوجهين ألحقت بها استمارة أخري تعطي رقم ٢ وهكذا......... وتحرر هذه الاستمارة بخط واضح بلا كشط. وإذا نفذت جملة تعديلات أو شطوبات على فهرس القسم المساحي. وتمت بعد ذلك قيد بالسجل تستلزم إضافة بيانات جديدة على هذا الفهرس من شأنها إنشاء ملحق للفهرس المذكور، فمنعاً من وجود عدة استمارات لشخص واحد تدرج فيه البيانات الباقية في الفهرس الأول به جملة شطوبات على الصحيفة الثانية (الملحق) ثم يلغي الفهرس الأول ويحفظ بالكيفية الموضحة بالبند اللاحق.

رابعاً:- يحتفظ مكتب السجل العيني (بنسخة) من فهرس القسم المساحي وترسل الأخرى (لدار المحفوظات السجل العيني) فور

إعداداها، كما يحتفظ بنسخة من فهرس المحافظة، وبرجاء إرسال النسخة الأخرى من هذا الفهرس لدار المحفوظات حتى يتم تعميم نظام السجل العيني بالمحافظة.

خامساً:- بمجرد تصرف المالك في جميع ملكه الوارد بالفهرس الشخصي للقسم المساحي، يلغى الفهرس الخاص به ويحتفظ دائماً في أغلفة خاصة لكل قسم مساحي على حدة بالترتيب الهجائي لأسماء الملاك.

سادساً:- يتم تعديل بيانات فهرس القسم المساحي الموجود بدار المحفظات من واقع (كشوف القيود) التي ترسل أسبوعياً لدار المحفوظات (نموذج ٢٤ عيني).

سابعاً:- لكل شخص أن يطلب (الإطلاع) في مكتب السجل العيني بعد أداء الرسم المقرر على الفهارس الشخصية الهجائية، بعد قيد طلبات الإطلاع وما تم في شأنها بدفتر طلبات الإطلاع على الفهرس (نموذج ٢٤ عيني).

الأمين العام	**وكيل الوزارة**
إمضاء	**إمضاء**

عدم قبول الدعوى إذا خلت الطلبات الختامية بصحيفتها من (طلب إجراء التغيير في بيانات السجل العيني):-

٤٥- منشور فني ٥/١٩٨٤

على المحاكم الامتناع عن قبول الدعوى أو الاستمرار في نظرها إذا لم تسجل صحيفتها، إلا إذا تضمنت الطلبات فيها إجراء التغيير في بيانات السجل العيني وبعد التأشير أعمالاً لنص م ٣٢،٣٣ ق ١٤٢/١٩٦٤ الخاص بإصدار السجل العيني، وعلى مأموريات ومكاتب السجل العيني عدم الامتناع عن مراجعة الأحكام النهائية إذا خلت من الحكم بإجراء التغيير على النحو السابق.

ضرورة الرجوع (لقوائم الحقوق العينية) للتأكد من (سريانها) وعدم شطبها قبل تحرير صحيفة الوحدة العقارية:-

٤٦- منشور فني رقم (١٢) بتاريخ ٢٠/٥/ ١٩٨٤

إلحاقاً بالمنشور الفني رقم ١٤ لسنة ١٩٨٣ يجب على (لجان المراجعة القانونية) عند"(مراجعة مسودات دفاتر المساحة) ومكاتب الشهر العقاري قبل تحرير صحف الوحدة العقارية، الرجوع إلى (قوائم الحقوق العينية) للتأكد من أنها (ما زالت قائمة) (ولم يتم شطبها) وذلك قبل إثبات هذه الحقوق بمسودة دفتر المساحة قيد صحف الوحدات العقارية تمشياً مع (مبدأ مشروعية القيد).

لذلك يقتضي العلم ومراعاة ما تقدم...

رئيس الإدارة المركزية

جواز إعطاء صور من طلبات السجل العيني لذي صفة أو مصلحة

منشور فني رقم (١٧) بتاريخ ١٩٨٤/٧/٩

حيث أن نصوص قانون ١٤٢ سنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني ولائحته التنفيذية الصادر بها من قرار وزير العدل رقم ٨٢٥ سنة ١٩٧٥. قد خلت من الإشارة إلى أمكان الحصول على صور من طلبات السجل العيني أو شهادات من دفتر قيد الطلبات.

وحيث أن خلو النصوص القانونية على الوجه المتقدم لا يفهم منه حظر إعطاء تلك المستخرجات، وإنما ترك تنظيم ذلك إلى التعليمات طبقاً لما يكتشف معه العمل على النحو المبين بالمادة الأولي من اللائحة التنفيذية القانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني.

وحيث قد أجاز المادتين ٥٤١-٥٤٥ من تعليمات الشهر ١٩٦٩ إعطاء صور من طلبات الشهر أو شهادات من واقع دفاتر أسبقيات الطلبات بالشروط الموضحة بهما.

لذا يجوز إعطاء (صور من طلبات السجل العيني) بناء على طلب المتصرف إليه أو ممن يكون المحرر لصالحه في أوراق الإجراءات وصحف الدعاوى والأحكام، كما يجوز إعطاء (شهادة) لكل ذي مصلحة قياساً على النحو الوارد بالمادتين ٥٤٥،٥٤١ من تعليمات الشهر لسنة ٦٩.

فيقتضي العلم ومراعاة تنفيذ ما تقدم..........

الأمين العام

....

إنشاء سجل بمكتب الشهر لقيد الأقسام التي يصدر بتعيينها قرار وزاري لسريان نظام السجل العيني عليها

٤٨- منشور فني رقم ٢٣ بتاريخ ١٩٨٤/٩/١٨

ينشأ بمكاتب الشهر العقاري والتوثيق (سجلاً) يقيد به الأقسام المساحية التي يصدر بتعينها (القرارات الوزارية بسريان نظام السجل العيني عليها) طبقاً لأحكام القانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ ولائحته التنفيذية على أن يتم القيد في هذا السجل طبقاً (للحروف الأبجدية للأقسام المساحية)، على أن يوضح أمام كل قسم مساحي المركز الذي بتعيينه ورقم تاريخ القرار الوزاري الصادر بتعينه وتاريخ السريان ورقم وتاريخ القرارات بتأجيل السريان إن وجدت.

على أن يكون هذا السجل في (عهده موظف) يحدد بمعرفة أمين المكتب أو من ينيبه، ويجب الرجوع إلى هذا السجل (قبل) قيد المحررات بدفتر اليومية أو قبل قيدها (بدفتر) الشهر للتحقيق من أنها لا تتضمن عقارات يسري عليها نظام السجل العيني.

لذا يقتضي العلم ومراعاة تنفيذ ما تقدم...

الأمين العام	رئيس الإدارة المركزية
....	....

٤٩- منشور فني رقم (١٣) بتاريخ ١٩٨٥/١٠/٢٣

قواعد القيد بصحف السجل العيني

لما كانت مواد اللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني قد أوردت في المواد ١١٣ وما بعدها أحكاماً عامة بشأن (قواعد القيد

في الصحف السجل العيني) سواء في مرحلة القيد الأول، أو القيود اللاحقة على ميعاد السريان.

لذا تطبق هذه الأحكام بصفة عامة على (المحررات المشهرة واستمارات التسوية المجردة) بعد (اعتماد دفاتر المساحة) وقبل تاريخ سريان قانون السجل العيني، وكذلك بالنسبة (للتصرفات اللاحقة لذلك التاريخ).

ويترتب على ذلك:-

أولاً: لا يجوز إلغاء الصحائف المستخلصة من دفتر مساحة الملكية السابق تحريرها قبل وبعد استمارات التسوية، والعقود المنجزة قبل ميعاد السريان.

ثانياً:- يجب تسكين أنصبة باقي الملاك المشتاعين في الوحدات العقارية التي تجزأت بموجب تصرفات عقارية محدودة في باقي قطع التجزئة حسب نصيب كل منهم في العقد الأصلي.

ثالثاً: فيما يتعلق برسم الصحف موضوع التجزئة والتي وردت بالعقد المشهر قبل سريان والصحف الخاصة بالوحدات الحقيقة. يمكن أن يقوم بعمل هذا (الكروكي) – بعد الإطلاع على المراجعة المساحية بالمكتب المساحي – (**أحد المراجعين المساحيين بمكتب الشهر العقاري أو المأمورية المختصة**) وتقوم بتنفيذ هذا الرسم بصحف السجل العيني أحد هؤلاء المراجعين طبقاً لأحكام المنشور الفني ١٩٨٣/١١ ويراعي عرض أي صعوبة ناتجة عن تطبيق هذا المنشور على (**الإدارة العامة للسجل العيني**).

فيقتضي العلم ومراعاة ما تقدم........

الأمين العام	**رئيس الإدارة المركزية**
....	....

٥٠- قواعد المراجعة القانونية لمسودة دفتر مساحة الملكية

منشور فني رقم (١٩) بتاريخ ١٩٨٦/١١/٣

تنص المادة ٢٤ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني على ان تقوم (الهيئة المصرية العامة للمساحة) بإعداد (خرائط مساحة الملكية) واعتمادها وفقاً للأصول الفنية ويحدد مقياس الرسم اللازم للخرائط (بقرار من الهيئة).

كما تقوم الهيئة المذكورة بإعداد (مسودة دفاتر مساحة الملكية) (ودفتر الميزانية)، وإخطار ذوي الشأن (بنتيجة التسوية) الواردة في دفتر مساحة الملكية على (النموذج) المعد لذلك، وتتولي مراجعة هذا الدفتر واعتماده (لجنة) تشكل من عضوين قانونين بمصلحة الشهر العقاري وعضو مساحي من هيئة المساحة ويتم اعتماده بعد ذلك من (الهيئة).

وفيما يلي بيان قواعد المراجعة القانونية لمسودة دفتر مساحة الملكية التي وضعتها لجنة مشتركة من مصلحة الشهر العقاري وهيئة المساحة:-

أولاً:- قبل أعمال التسوية يقوم موظف المساحة المسندة إليه أعمال تسوية دفتر المساحة بمراجعة حافظة المحررات المشهرة - التي يتم التسوية على أساسها- (فهرس الناحية) بمكتب الشهر العقاري المختص لحصر جميع المحررات المشهرة ضماناً لعدم سقوط أرقام أية محررات من الحافظة المذكورة وبالتالي يتم تسوية جميع المحررات المشهرة بالدفتر وعلى مكاتب الشهر العقاري تمكين (مندوب المساحة) من ذلك (بدون رسم) متى كانوا مزودين بخطابات من رئاستهم تثبت صفاتهم ومهامهم.

ثانياً:- يتم معرفة الهيئة المصرية العامة للمساحة إنهاء تسوية كافة الوحدات العقارية بالقسم المساحي وتذليل جميع العقبات والمشاكل الفنية وتشطب مسودة دفتر مساحة الملكية على مسودة دفتر الميزانية لمعرفة مقدار العجز والزيادة وبحث الخلاف وتسويته على الوضع الصحيح قبل إخطار الإدارة العامة للسجل العيني بمصلحة الشهر العقاري لتشكيل (لجنة) المراجعة القانونية لمسودة دفتر مساحة الملكية.

ثالثاً:- تبدأ لجنة المراجعة عملها بالإطلاع على مسودة دفتر المساحة فإذا تبين لها وجود وحدات عقارية غير مستكملة التسوية. يتم عمل (محضر) بذلك وتؤجل المراجعة وتخطر الإدارة العامة للسجل العيني والهيئة المصرية العامة للمساحة بصورة من المحضر).

رابعاً: ينحصر عمل لجنة المراجعة القانونية في مراجعة تسكين المحررات المشهرة واستمارات التسوية بمسودة دفتر المساحة والمطابقة بين بيانات الوحدات الباقية بعد التصرف في جزء منها، وتلك التي لم يرد عليها محررات مشهرة في المسودة، وبين بيانات في دفتر المساحة السابق إنشاؤه قبل نظام السجل العيني، ولا يدخل ضمن عمل اللجنة، شطب الدفتر على دفتر الميزانية (تفريغ بيانات المساحة على بيانات دفتر الميزانية).

خامساً:- على مديريات المساحة وتفتيشاتها ومكاتب الشهر العقاري المختصة، تمكين لجان المراجعة من الإطلاع على كل ما تحتاجه من المراجع والمستندات المحفوظة لديها.

سادساً:- بعد انتهاء عمل (اللجنة) يتم التوقيع من جميع أعضائها في نهاية مسودة دفتر المساحة على (محضر) بذلك مع

تضمين هذا المحضر إشارة إلى ما استظهرته اللجنة من (ملاحظات) يتعين مراعاتها عند تبيض الدفاتر وتخطر الإدارة العامة للسجل العيني بمصلحة الشهر العقاري ومديرية المساحة ومكتب الشهر العقاري المختص (بصورة) من (التقرير) موقع عليه من جميع الأعضاء يوضح به (المدة) التي استغرقتها اللجنة، وعدد (المحررات المشهرة) التي راجعت تسكينها وأرقام استمارات التسوية التي قامت اللجنة بمراجعة تسكينها بالدفتر.

سابعاً: يقوم مكتب الشهر العقاري المختص بعد انتهاء أعمال لجنة المراجعة بحصر المحررات المشهرة في القسم المساحي بعد أحدث محرر، ثم مراجعة تسكينه واستمارات التسوية التي تمت ولم تدرج بدفتر المساحة حتى ميعاد السريان تمهيداً لقيد الحقوق الواردة بها في صحف السجل العيني مباشرة.

لذا يقتضي العلم

الأمين العام	**رئيس الإدارة المركزية**
....	....

٥١- منشور فني ٨٧/٧

شهر قوائم الحصر والتحديد – وشهادات التوزيع بطريق (القيد)– وليس بطريق (الإيداع) في حالة السجل العيني إلحاقاً بالمنشورات الفنية أرقام ٤،١٥،٢٠ لسنة ٨٦ بخصوص تصفية بعض الأوضاع المترتبة على قوانين الإصلاح الزراعي.

والإجراءات التي تتبع لشهر القوائم وشهادات التوزيع (بطريق الإيداع) وفق أحكام ق ٤٦/١١٤ معدل بالقانون ٧٦/٢٥.

وحيث أن الشهر العقاري بطريق (الإيداع) هو (طريق

استثنائي) من طريق الشهر- وإن هذا الطريق لا يلغي طرق الشهر العادية التي نص عليها القانون.

فإذا ما ظهرت حالات تعذر فيها الشهر بطريق الإيداع- فليس هناك ما يمنع من شنهرها (بالطرق العادية) التي نص عليها القانون – كما هو الحال في النواحي الخاضعة للقانون ١٩٦٤/١٤٢ الخاص بنظام السجل العيني ومدى تطبيقها على الأحكام الواردة بالقانون ١٩٨٦/٣ هو الالتزام بنصوص القانون الأخير لشهر قوائم الحصر والتحديد وشهادات التوزيع بطريق (القيد) وفقاً لإجراءات السجل العيني وتيسيراً لشهر هذه القوائم والشهادات بطريق (القيد) في المناطق الخاضعة لأحكام قانون السجل العيني يراعي:-

١- يقدم طلب القيد من ٣ نسخ متطابقة من قوائم الحصر والتحديد أو شهادات التوزيع إلى مكتب السجل العيني المختص الذي يتولى إرساله إدارياً إلى مأمورية السجل العيني التي يقع العقار في دائرة اختصاصها – على أن تكون صورتان من الطلب على الورق الأبيض العادي والثالثة مطبوعة على الورق الخاص المدموغ وموقعاً على طلبها من رئيس إدارة الهيئة العامة للإصلاح ومختومة بخاتم الدولة، تكون هذه الصورة (مشروع المحرر) المراد قيده، وترسل المأمورية إحدى الصورتين إلى المكتب الهندسي لمراجعتها من الناحية المساحية.

٢- إذا لم يكن من شأن الطلب، إجراء تغيير في البيانات المساحية للوحدة العقارية محل الطلب أشرت المأمورية على مشروع القائمة أو الشهادة (بالصلاحية للقيد) في اليوم التالي على الأكثر بناء على بيانات القائمة أو الشهادة المقدمة من الهيئة العامة للإصلاح الزراعي وتحت مسئولياتها دون المطالبة بالمستندات المؤيدة للبيانات المذكورة.

٣- ترسل المحررات (القوائم أو شهادة التوزيع) التي يتم

التأشير عليها (بصلاحيتها للقيد) إلى مكتب السجل العيني (إداريا) بمعرفة المأمورية (دون توثيق)، اكتفاء بتوقيع رئيس سجل لــدائرة الهيئة إدارياً وذلك لإجراء القيد وحفظه.

٤- يوافي مكتب السجل العيني مديرية الإصلاح الزراعــي خلال ١٥ يوم من تاريخ تقــديم المحــرر (القائمـــة أو الشـــهادة) (بصورة) من الصحيفة العقارية، وفي حالة انتفاع أكثر من منتفــع (بشهادة التوزيع) على الشيوع تسلم لكل منهم سند الملكية باســم/ جميع المشتاعين بمعرفة المديرية.

٥- يتم شهر قوائم الحصر والتحديد وشهادات التوزيع بطريق (القيد) دون أية رسوم - بما في ذلك رسوم شهر إلغاء - الوقــف (م٢،٥) من القانون.

الأمين العام

إمضاء

٥٢-منشور فني رقم (٩) بتاريخ ١٩٨٨/٦/٢٥

تنص المادة ٤٠ من القانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني على أنه (يجب على ملاك الوحدات العقارية (إخطار) أمين السجل بكل تغيير يتناول الوحدة العقارية بسبب إضافة مبــاني أو إنشاء تفاصيل هامة أو تعديلها أو إزالتها. ويرفق بالأخطار (إقرار رسمي) يتضمن التغييرات، وتعدل بيانات السجل العيني تبعاً لهــا (دون اقتضاء أية رسوم)

ويجب أن يتم الأخطار خلال (الثلاثة أشهر) التاليــة لإتمــام التغيير.

لذا يراعي قبول إجراءات توثيق (الإقرارات) التي يقدمه ذوي

الشأن لإثبات التغييرات المادية التي تتناول الوحدة العقارية وفقاً لنص المادة/٤٠ سالف الذكر وعدم الامتناع عن توثيق هذه الإقرارات طالما أنصب موضوعها على (الوصف المادي للعقار) وأن الغرض منها (إخطار أمين السجل العيني بالتغييرات).

لذا يقتضي العلم ومراعاة تنفيذ ما تقدم

الأمين العام	**رئيس الإدارة المركزية**
....	....

استحقاق رسم نسبي على شهر حق الإرث إذا تم القيد بعد مرور ٥ سنوات على وفاة المورث أو ٥ سنوات على تطبيق نظام السجل العيني بالناحية.

٥٣- منشور مالي رقم (٥) بتاريخ ١٩٨٩/٧/٦

بالإشارة إلى المنشور الفني رقم ١٧ بتاريخ ١٩٧٦/١٠/١١ بشأن إذاعة مواد القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام العيني وحيث تنص المادة /٧ من ذلك القانون على أنه:

(تخضع التصرفات والحقوق الواردة في هذا القانون سواء فيما يتعلق بقيدها أو التأشير بها أو حفظها أو بالنسبة إلى طلبات الإجراء فيها للقواعد المتعلقة بالرسوم الخاص بالشهر العقاري).

كما تنص المادة ٢/٣٠ من القانون المشار إليه على أن:

ويكون قيد حق الإرث في خلال (خمس سنوات) من تاريخ وفاة المورث (بدون رسم) أما بعد أداء الرسم المفروض على نقل الملكية أو الحق العيني وتبدأ مدة الخمس سنوات بالنسبة إلى حقوق الإرث القائمة من تاريخ نفاذ القرار المشار إليه في المادة من قانون الإصدار.

حيث يستفاد من مواد القانون المشار إليهما، وأن كان المشرع قد أورد بالمادة / السابعة (نصاً عاماً) يقتضي بسريان القواعد الواردة بقانون رسوم التوثيق والشهر ٦٤/٧٠ المعدل بالقانون ٨٤ لسنة ١٩٨٠ على قيد التصرفات والحقوق أو التأشير بها أو حفظها أو بالنسبة إلى طلبات الإجراء فيها إلى أنه (استثناء) من هذا النص العام وأورد نصاً خاصاً (بإشهار حق الإرث) في المادة ٤٠ السالف الإشارة إليه....

لذا يراعي أعمالاً لنص المادة ٣٠ من قانون السجل العيني ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ أن يكون قيد حق الإرث (بدون رسم) إذ تم خلال (خمس سنوات) من تاريخ وفاة المورث، وكذلك يقيد حق الإرث (بدون رسم) إذا تم خلال (خمس سنوات) من تاريخ سريان نظام السجل العيني.

على القسم المساحي، فإذا انقضت مدة الخمس سنوات (لا يقبل) قيد الإرث (إلا) بعد سداد الرسم المفروض. .

لذا يقتضي العلم ومراعاة تنفيذ ما تقدم..

الأمين العام	رئيس الإدارة المركزية
....	....

وقد ألغى هذا المنشور المالي بموجب ق ٢٠٠٦/٨٣ بالمادة الثالثة منه والذي أذيع بالمنشور المالي ٢٠٠٦/٢ وأصبح قيد شهر حق الإرث (بدون مقابل) كما أذيع أيضاً بالمنشور الفني ٢٠٠٦/٨.

٥٤- منشور فني ١٩٨٩/٥

قرار نزع الملكية للمنفعة العامة في نظام السجل العيني

تنص المادة ٩ ق ٥٥٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة أو التحسين على أن (يوقع أصحاب الحقوق التي تقدم في شأنها معارضات على نماذج خاصة بنقل ملكيتها للمنفعة العامة، أما الممتلكات التي يتعذر الحصول على توقيع أصحاب الشأن فيها لأي سبب كان على النماذج المذكورة، فيصدر بنزع ملكيتها (قرار من الوزير المختص) - وتودع النماذج أو القرار الوزاري في مكتب الشهر العقاري.

وحيث أن الفقرة (د) من المادة ١٠١ من قرار وزير العدل رقم ٨٣٥ لسنة ١٩٧٥ بلائحة التنفيذية للقانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني توجب بشأن المحررات التي تقبل لإجراء القيد في السجل العيني في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة (تقدم القرار الصادر بنزع الملكية). فإن مفاد ذلك أن قرار نزع الملكية للمنفعة العامة لا يصدر **إلا في حالتي:**

١- تقديم اعتراض على البيانات الواردة بكشف حصر العقارات.

٢- تعذر الحصول على توقيع أصحاب الشأن على النماذج المذكورة (استمارة ٥٥٧ مساحة)، وعلى ذلك فإذا ما قدمت المذكورة (استمارة ٥٥٧ مساحة) إلى المأمورية لشهرها، فإنها تعتبر (عقود بيع) تقيد في السجل العيني وتعامل إجرائياً مثل (قوائم الحصر والتحديد)، و(شهادات التوزيع) الصادرة تطبيقاً للقانون رقم

١٩٨٦/٣ وفقاً للأحكام الواردة بالمنشور الفني رقم ٧ لسنة ١٩٨٧، وتيسيراً لشهر الاستمارة ٥٥٧ مساحة بطريق (القيد) في المناطق الخاضعة **لأحكام السجل العيني يراعي:-**

١- تقبل المأموريات الاستمارة ٥٥٧ مساحة، ويتم قيدها بدفتر طلبات القيد بالسجل العيني، مع اعتبار هذه الاستمارات (مشروعات محررات) ويراعي اشتمالها على كافة البيانات اللازمة من حيث الأحواض والقطع والمسطحات والتكاليف المأخوذة منها لذلك دون طلب (قرار نزع الملكية).

٢- تقوم المأمورية بختم هذه الاستمارة (بالصلاحية للقيد) بعد ختمها من المكتب الهندسي وترسل إلى مكتب المختص لاتخاذ اللازم نحو قيدها (بصحيفة الوحدة العقارية).

٣- تطبيق ما جاء بالمادة (١٠) من اللائحة، عند (تجزئة القطعة أو إدماجها).

الاكتفاء بتقديم (شهادات قيودات رسمية) في حالة تسجيل صحيفة دعوي صحة التعاقد في السجل العيني كشرط لقبول الدعوى أمام المحكمة:-

٥٥- منشور فني رقم (٣) بتاريخ ١٩٩٢/٢/١٥

إلحاقاً بالمنشورات الفنية أرقام ١٦،١١،٢ لسنة ٩١ المذاعة بشأن أحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ بتعديل بعض أحكام القرار بالقانون ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق وقانون المرافعات المدنية والتجارية.

فقد أخطارنا السيد المستشار مساعد وزير العدل لشئون المحاكم بكتاب رقم ٦٥،٤٥ المؤرخ ١٩٩١/١٢/١٦ بصورة الكتاب الدوري رقم (٢١) لسنة ١٩٩١ المذاع على المحاكم بما استقر عليه بشأن ما لوحظ من أن بعض المحاكم تتطلب (تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد) في الشهر العقاري رغم خضوع العقار لنظام **السجل العيني بمراعاة ما يأتي:**

أن الفقرة الثانية من المادة ٦٥ مرافعات المضافة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩١ أغفلت الشهر المطلوب إجراؤه لقبول الدعوى.

ومن ثم فإن الأمر ينصرف إلى **نظام الشهر بنوعية:** التسجيل الشخصي والتسجيل العيني، وبناء عليه فإن إتباع إحدى الطريقتين على حسب مقتضي الحالة وسلوك أحداهما وجوبها يخول إجراء الشهر الذي نصت عليه المادة أنفة الذكر وقد روعي:-

١- أن (موقع العقار محل التعامل) هو الذي يحدد تطبيق أحد النظامين بحيث إذا كان خاضعاً لنظام السجل العيني وجب الالتزام بأجكام قانون السجل العيني رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤، أما إذا كان

العقار خارجاً عن نطاق نظام السجل المذكور فيسري نظام الشهر الشخصي الوارد بقانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦.

٢- أن (الأمانة القضائية ٢٥% من الرسم النسبي) المقـــرر بالقانون ٦ لسنة ١٩٩١ واجبة التحصيل عند إتباع أحد النظامين.

٣- أنه في حالة إتباع طريق السجل العيني فإنـــه لا يعطـــي المواطن (صورة رسمية من صحيفة الدعوى المشهرة)، كما هـــو الحال في ظل (نظام السجل الشخصي) إنما يتم تسليمه (شـــهادات قيودات) مبيناً بها جميع التطورات التي وردت على العقار بما في ذلك مضمون صحيفة دعوى صحة التعاقد تنفيذاً لأحكام المادة ٣٢ من قانون السجل العيني. وأن هذه الشهادة (تغني) عن (الصـــورة الرسمية من صحيفة الدعوى المشهرة) في حالة السجل الشخصي، وبالتالي فلا يقتضي بعدم قبول الدعوى في حالة تقديمها.

الأمين العام **رئيس الإدارة المركزية**

٥٦- منشور فني ٤/١٩٩٣

يراع عدم مطالبة صاحب الشأن، بشهادتي (قيودات ومطابقة) في طلبات دعاوي صحة التعاقد على حق عيني عقـــاري، اكتفـــاء بالمراجع الموجودة بالمأمورية ولأنها من (طلبات الإجراءات الغير ناقلة للملكية) ويكتفي بوجوب اختصام صـــاحب القيـــد بصـــحيفة الوحدة العقارية في الدعوى التي ترفـــع بشـــأن عقـــاره المـــدرج بالسجل.

الأمين العام **رئيس الإدارة المركزية**

٥٧- منشور فني رقم (٢٨) بتاريخ ١٩٩٩/١١/١٧

اختصاصات المراجعة الفنية بمكاتب السجل العيني

إلحاقاً بالمنشور الفني رقم (١٢) بتاريخ ١٩٩٨/٨/٣١ بإذاعة اختصاصات قسم المراجعة الفنية بمكاتب الشهر العقاري.

لما كانت المواد من (٤٦) إلى (٥١) من القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بإصدار قانون السجل العيني والمواد من (٢) إلى (٤) من (١٦) إلى (٢٢) من (٣٨) إلى (٩٥) وما بعدها من اللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني المشار إليه قد عقدت **اختصاص مأمورية الشهر العقاري ببحث الطلبات** المقدمة إليها من أصحاب الشأن لقيد الحقوق المتعلقة بالعقار بالسجل العيني وذلك من **الناحيتين القانونية والمساحية:-**

فتقوم (ببحث ملكية هذه الحقوق) والتأكد من سلامتها من واقع مراجعها والمستندات المقدمة تأكيداً لملكيتها حتى لو استندت إلى وضع اليد المدة الطويلة المكسبة وفقاً لأحكام هذا القانون.

كما تقوم (ببحث التكليف) لبيان التكليف الواجب النقل منه، ويقتضي بحثها لسلامة الملكية الرجوع إلى كافة المراجع الهندسية والسجلات وغير ذلك من أجل التحقيق من صحة ملكية صاحب الحق وعدم التصرف فيه.

ومن ثم فقد أناط القانون **بمأمورية الشهر العقاري بحث الملكية والتكليف** للحق المطلوب قيده بالسجل العيني ومنحها الوسائل الفنية والقانونية التي تكفل سلامة المحرر وسلامة الحق العيني الثابت فيه.

وحيث تنص المادة (١/١٠٥) من اللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني على أنه:-

(تقدم لمكتب السجل العيني من أحد ذوي الشأن أو من يقوم مقامة المحررات التي تم التأشير على مشروعاتها بصلاحيتها للقيد بعد توثيقها......)

كما نصت المادة (٥٧) من قانون السجل العيني المشار إليه على أنه:-

(يتم القيد في السجل العيني بالمطابقة للمستندات المقدمة وبترتيب الطلبات في دفتر العرائض ويؤرخ بنفس تاريخ هذا القيد. يتم بكل عناية وبخط واضح دون كشط أو محو أو شطب أو تحشير).

كما نصت المادة (٥) من قانون اللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني على أنه:-

(تقوم مكاتب السجل العيني على ما يأتي:- (١)....................

(٦) مراجعة المحررات التي تقدم من أصحاب الشأن تمهيداً لقيدها في السجل.

(٧) إثبات مضمون المحررات المتعلقة بالعقارات التي تقع في دائرة اختصاصها في صحائف الوحدات العقارية الخاصة بها والتأشير عليها بما يفيد قيدها...) ومن ثم فإن التأشير على المحرر (بالصلاحية للقيد) من المأمورية يعد (قرينة) **على سلامة المحرر أو سلامة الحق العيني الثابت به**. كما أنه يعد الرسوم المستحقة على قيد المحرر بالسجل العيني وتوثيقه أو التصديق على توقيعات ذوي الشأن فيه- حسب الأحوال – يعد (قرينة) على **توافر أركان التعاقد وتمام الصفقة**

بين المتعاقدين وتلاقي إدارتهما على إنشاء مركز قانوني معين وإحداث أثره القانوني، وبالتالي يتعين على مكاتب الشهر العقاري الحفاظ على هذا المركز القانوني وضمان استقراره وعدم المساس به عن طريق قيام المراجعة الفنية بالمكتب لإعادة بحث ومراجعة مشروع المحرر المقدم المؤشر عليه (بالصلاحية للقيد) من المأمورية المختصة بعد بحثه ومراجعته من الناحيتين القانونية والمساحية على ضوء ما ثبت بمراجعها المختلفة والمستندات المقدمة إليها. ويقتضي ذلك عدم ازدواج هذا المراجعة من المأمورية المختصة ومكتب الشهر العقاري ويكتفي في شأن ذلك بما قامت به المأمورية المختصة.

وحيث تنص المادة (١٠٧) من اللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني على أنه:-

(على مكتب السجل التحقق من أن المحرر المقدم لقيده صادر من صاحب الحق المدون في السجل العيني وفي حدود حقه).

بناء عليه

يستبدل بنص المادة (١٦٧) من تعليمات السجل العيني طبعة ١٩٨٩ النص الأتي:-

(تقيد المحررات المقدمة للمكتب لقيدها في السجل العيني بحسب أسبقية تقديمها بعد مراجعتها فنياً ومالياً والتحقق من سلامتها من التحشير أو الإضافة أو التغير المعتمدة ومطابقة بياناتها المدونة بها على المستندات المرفقة بها ودون التطرق لإعادة بحث الملكية والتكليف من جديد. وذلك ما لم يجد سبب من أسباب الإيقاف الآتية:-

١- صدور قانون جديد أو قرار من المدعي العام الاشتراكي، أو إقرار من أحدي هيئات الفحص والتحقيق بإدارة الكسب غير

المشروع، أو حكم نهائي من محكمة القيم بعد التأشير على المحرر (بالصلاحية للقيد) يمنع من قيده.

٢- اعتبار الطلب (كأن لم يكن) لمضي المدة القانونية على تاريخ قيده بدفتر أسبقية الطلبات بالمأمورية.

٣- نقص في إجراءات توثيق المحرر أو التصديق على توقيعات ذوي الشأن.

٤- عدم وجود توقيع من قام بمراجعة مشروع المحرر مراجعة أولى أو مراجعة ثانية من رئيس المأمورية، أو عدم ختمه صالحاً للقيد أو عدم بيان مرفقات المحرر أو عدم تتبيعها بالمشروع وختمها (بالصلاحية للقيد).

٥- نقص في أوراق المحرر أو مرفقاته عما هو ثابت به عند التأشير عليه من المأمورية المختصة.

٦- عدم استيفاء كامل الرسوم المستحقة لقيده.

٧- وجود محرر سابق موقوف بالمكتب يتعارض مع المحرر المطلوب قيده.

٨- إغفال ذكر اتساع عرض الشوارع بمشروع المحرر.

٩- الاستعلام عن صحة التوكيلات التي تضمنها المحرر المطلوب قيده أو المرفقة به. أو الاستعلام عن صحة المحررات الموثقة المطلوب قيدها ١٠- إذا تبين لدى قيام المكتب بمراجعة المحرر المقدم إليه لقيده بالسجل العيني أنه ليس صادر من صاحب الحق المقيد في السجل. أو أنه ليس في حدوده حقه، أو أن المحرر توجد بع تغييرات لم يسبق إثباتها في السجل العيني).

(٢) تسري الأحكام الواردة بالمنشور الفني رقم (١٢) بتاريخ

١٩٩٨/٨/٣١ المتعلقة بكيفية الاستعلام عن صحة التوكيلات أو صحة المحررات الموثقة وذلك على التوكيلات التي تضمنها المحرر المطلوب قيده أو المرفقة. وعلى المحررات الموثقة المطلوب قيدها في السجل العيني.

كما تسري ذات الأحكام الواردة بالمنشور الفني ١٢ لسنة ١٩٩٨ المتعلقة بالإشراف على المراجعة الفنية واعتماد أسباب الإيقاف المتعلقة بأسبقية المحررات المقدمة للمكتب لقيدها، والمسئولية الكاملة عنها وعن الإشراف على سجل الأخطاء بالمكتب على الأمين المساعد المختص بالإشراف على المراجعة الفنية لأعمال السجل العيني وعلى مدير إدارة السجل العيني بالمكتب.

(٣) على الإدارات العامة للتفتيش الفني. والإدارة العامة للسجل العيني والجهاز الإشرافي بمكاتب الشهر العقاري والتوثيق مراقبة تنفيذ ما تقدم بكل دقة وأن تولي سجل الأخطاء بالمكتب عناية ملحوظة وأن تضعه في اعتبارها عند دورات التفتيش والتنويه عنه بالتقارير. وأن تقوم بتحديد المأموريات التي تبين من مراجعة أعمالها مع ذكر اسم المسئول عن أوجه القصور في مراجعتها أو تقدير الرسم المستحق. وحصر الأعضاء الذين تكشف أعمالهم عن عدم قدرتهم على تحمل المسئولية وعدم العناية بالبحث القانوني أو المالي وأمثله عن أعمالهم وعرض الأمر بشأنهم على رئاسة المصلحة.

الإدارة العامة للبحوث القانونية   **الأمين العام المساعد**   **الأمين العام**

رئيس القطاع

٥٨- فني ١/٢٠٠٣

إلحاقاً بالمنشور الفني ١٩٧٦/١٩ بشأن الطبيعة القانونية (لقرارات اللجان القضائية للإصلاح الزراعي)- وأنها (بمثابة حكم ثبوت ملكية صاحب الشأن) مما يجب شهره طبقاً للسجل الشخصي م ٩ق ١١٤/ ١٩٤٦، أو قيده أو تغيير البيانات الواردة في القيد بالسجل العيني طبقاً م ٢٦ ق ١٤٢/١٩٦٤٤.

بناء عليه

تضاف إلى تعليمات الشهر الآتي:-

قرارات اللجان القضائية للإصلاح الزراعي الصادر في المنازعات المنصوص عليها بالبندين ١،٢ من م ١٣ مكرر ق الإصلاح الزراعي رقم ١٩٥٢/١٧٨ وتعديلاته أو قيدها بالسجل العيني طبقاً م ٢٦ ق ١٩٦٤/١٤٢ ويجوز الطعن عليها أمام المحكمة الدستورية العليا ولذا يجب التحقق من (نهائية هذه القرارات) قبل التسجيل ويطالب صاحب الشأن **(بصورة طبق الأصل رسمية من قرار اللجنة القضائية للإصلاح الزراعي بالاعتداد بالتصرف مشفوعة بما يفيد نهائيته).**

ويضاف بمشروع المحرر النهائي المراد ختمه (صالح الشهر) بند خاص يشار فيه إلى (مرحلة التعاقد السابق، وثبوت تاريخه قبل ٦٩/٧/٢٣ وإلى اعتداد الهيئة العامة للإصلاح الزراعي بهذا التصرف ومبرراته ورقم وتاريخ قرار مجلس إدارة الهيئة الصادرة في هذا الشأن) من واقع الشهادة أو صورة قرار اللجنة القضائية المشار إليه **ويرفق معه** (أصل العقد الابتدائي والشهادة أو صورة القرار وما يفيد نهائيته مع المحرر النهائي عند شهره).

فني ٢٠٠٦/٨

يجب على (الوارث) قيد حق الإرث إذا اشتملت التركة على حقوق عينية عقارية وذلك بقيد السند المثبت لحق الإرث مع قوائم جرد التركة التي يجب أن تتضمن نصيب كل وارث.

ولا يجوز قيد أي تصرف يصدر من الوارث في كل هذه الحقوق إلا بعد تمام (القيد). ويجوز أن يقتصر قيد على جزء من عقارات التركة، وفي هذه الحالة يعتبر هذا الجزء (وحدة عقارية) تبني على أساسها تصرفات الورثة، ولا يجوز قيد أي تصرف أو عين من الأعيان التي انتهى فيها الوقف إلا بعد قيد القائمة.

وفي جميع الحالات يكون القيد (بدون رسم).

فني ١٠ لسنة ٢٠٠٦

تضاف فقرة جديدة لمادة ١٩١ تعليمات **سجل عيني نصها**:-

أما الأخطاء الموضوعية: التي شابت المحرر الموثق الدي تم قيده بالسجل العيني (بالقيد التالي)، فيتم تصحيحها بموجب محرر موثق صادر من مالك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل، أو بموجب حكم نهائي صادر من المحكمة المختصة وبخضع هذا التصحيح (لإجراءات القيد العادية) بما فيها سواء الرسوم المستحقة كاملة **بشرطين**: ١) أن يكون المحرر الموثق المطلوب تصحيحه قد تم في (مرحلة القيد التالي).

٢) عدم وجود تصرفات لاحقة مشتقه من القيد الذي شابه الخطأ الموضوعي المبني على المحرر الموثق المطلوب تصحيحه.

وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

الإدارة العامة للبحوث القانونية

منشور فني رقم (٥) بتاريخ ٢٠٠٨/٥/١٥

إلى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها

والإدارة العامة بالمصلحة

إلحاقاً بالمنشور الفني رقم (١٠) بتاريخ ٢٠٠٣/١٢/٧ بشأن **عدم المطالبة بتحرير كشف تحديد** من المكتب الهندسي المختص عن العقار موضوع التعامل بطلب الشهر العقاري الذي يقدم للمأمورية **امتداداً لطلب سابق** تم تحرير كشف التحديد عنه **شريطة اتفاق الطلب السابق وطلب الامتداد عنه في كافة بياناتهما** رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠٠٤/٣/١٦ بشأن بيان القواعد والإجراءات التي يتعين على المراجع الهندسي بمأموريات الشهر العقاري والسجل العيني إتباعها لدى قيامه بإعداد بحث هندسي تكميلي عن طلب الامتداد الذي لم يحرر عنه كشف تحديد طبقاً للمنشور الفني رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣ سالف الذكر.

– ولما كانت المادة ١/٢٧ من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ تنص على أنه للمأمورية من تلقاء نفسها أو بناء على طلب صاحب الشأن أن تستوفى البيانات فيما يتعلق بوصف العقار وأصل الملكية أو الحق العيني مما يكون قد قدم إليها من طلبات أو مستندات متى كانت لديها أصولها أو صورها.

- ولما كانت المادة ١/٨٨ من اللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ تنص على أنه "إذا لم يكن من شأن الطلب إجراء تغيير في البيانات المساحية للوحدة العقارية محل الطلب وكان مستوفياً للبيانات المقررة أشرت المأمورية على مشروع المحرر بالصلاحية للقيد في السجل العيني.

- فقد أخطرنا السيد الدكتور المستشار مساعد وزير العدل لشئون الشهر العقاري والتوثيق بكتاب سيادته رقم ٤٩ بتاريخ ٢٠٠٨/٤/١٤ وأرد المصلحة برقم ١٥٩٥ بتاريخ ٢٠٠٨/٤/١٥ بالأتي نوجه إلى انسحاب الإجراءات التي تتم بالنسبة لطلبات الامتداد بخصوص كشوف التحديد على طلبات التجديد التي تقدم عن الطلبات التي سقطت لعدم السير في إجراءتها بمضي (سنة) على أن تتبع الضوابط المشار إليها بالمنشور الفني رقم ١٠ بتاريخ ٢٠٠٣/١٢/٧.

بناء عليه

أولاً:- تضاف فقرة جديدة للمادة (٢٦) من تعليمات الشهر العقاري طبعة ٢٠٠١، المادة رقم (١٤٢) من تعليمات السجل العيني طبعه ٢٠٠٤ نصها الآتي «**ويتعين عدم المطالبة بتحرير كشف تحديد من المكتب الهندسي** المختص عن العقار موضوع التعامل بطلب الشهر العقاري أو السجل العيني الذي يقدم للمأمورية **امتداداً لطلب سابق** تم تحرير كشف التحديد عنه **شريطة** اتفاق الطلب السابق وطلب الامتداد في كافة بياناتها والعقار موضوع التعامل بهما ويسرى ذلك على (طلبات التجديد) التي تقدم عن الطلبات التي سقطت لعدم السير في إجراءتها بمضي سنة على تاريخ قيد الطلب بدفتر اسبقيه الطلبات ما دامت لم تنقض المدة القانونية لدشت ملف الطلب»

ثانياً:- يتم إعداد البحث الهندسي التكميلي بمعرفة المراجع

المساحي بالمأموريات بذات القواعد المحددة بالكتاب الدوري رقـم ١٠٣ لسنة ٢٠٠٤.

ثالثاً:- أن الأحكام سالفة الذكر لا تخل بحق صاحب الشـأن في طلب استخراج كشف تحديد عن العقار موضوع التعامل إذا ما رغب في ذلك، وذلك بعد سداد تكاليف الأعمال المساحية المستحقة للهيئة المصرية العامة للمساحة المحددة بالقانون رقـم ٨٣ لسـنة ٢٠٠٦ وقرار السيد المستشار وزير العـدل رقـم ٥٤٢٤ لسـنة ٢٠٠٦.

رابعاً:- على الإدارات العامة للتفتيش الفني والمالي الـثلاث والإدارة العامة للسجل العيني والسادة أمنـاء المكاتـب والأمنـاء المساعدين ورؤساء مأموريات الشهر العقاري والسـجل العينـي مراعاة تنفيذ ذلك بكل دقه.

لذا يقتضي العلم بما تقدم ومراعاة تنفيذه

الإدارة العامة للبحوث القانونية الأمين العام المساعد الأمين العام

رئيس القطاع

وزارة العدل

لجنة الشهر العقاري والتوثيق

الإدارة العامة للبحوث القانونية

منشور فني رقم (٥) بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٢٣

إلى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها

والإدارات العامة بالمصلحة

قرار السيد المستشار وزير العدل رقم ٤١٨ بتاريخ ٢٠٠٠/٢/١ بشأن سريان نظام السجل العيني بعض الأقسام المساحية اعتباراً من ٢٠٠١/٩/١ ونشر بالوقائع المصرية العدد رقم ٣٩ بتاريخ ٢٠٠٠/٢ الوارد برقم ٤٣٤ بتاريخ ٢٠٠٠/٢/٢٣.

قــــرر

(المـــادة الأولــــى)

تعين القرى والمدن الآتية أقساماً مساحية يسرى عليها نظام الشهر على أساس إثبات المجررات في السجل العيني وهي:-

<u>أولاً- محافظة القليوبية:</u>

مركز شبين القناطر : شبين القناطر.

مركز الخانكة: الخانكة.

مركز القناطر الخيرية: القناطر الخيرية.

مركز طوخ: قها.

ثانياً : محافظة الدقهلية:-

مركز أجا.

مركز ميت غمر: ميت غمر.

ثالثاً: محافظة كفر الشيخ:

مركز سيدي سالم:كفر المشارقة.

مركز الحامول: البنا وعزبها.

مركز كفر الشيخ:

(١) الشمارقة (٢) بطيطة (٣) كفر متبول

رابعاً: محافظة الفيوم:

مركز الفيوم

(١) مناشي الخطيب (٢) أبجيج

خامساً: محافظة أسيوط:

مركز أسيوط:

(١) البورة (٢) الحساني (٣) الزاوية (٤) العدو (٥) الهـــدايا (٦) أولاد رايق (٧) بني حسين.

سادساً: محافظة سوهاج:

مركز طهطا :

(١) كوم بدر (٢) الصوالح (٣) نزلة القاضي (٤) القبيصات (٥) شطورة (٦) بني عمار (٧) الصوامعة غرب.

مركز طما:

(١) أم دومـــة (٢) الحديقـــة (٣) الحســـنة (٤) مشـــطا (٥)

سلامون (٦) الواقات (٧) الشيخ عمار (٨) العتامنة

(٩) طما (١٠) جزيرة طما (١١) قا وغرب (١٢) الحما

(١٣) الشركة (١٤) السكساكة (١٥) المدمر

سابعاً: محافظة أسوان:

مركز كوم أميو :

(١) سلوة بحري (٢) الكاجوج.

(المـــادة الثـــانيـــة)

من سكنات القرى المشار إليها بالمادة السابعة وحدة عقاريـــة في جملتها.

(المـــادة الثـــالثـــة)

تعد الكتلة السكنية من المدن الآتية :

(١) شبين القناطر – محافظة القليوبية.

(٢) الخانكة – محافظة القليوبية.

(٣) القناطر الخيرية – محافظة القليوبية.

(٤) قها – محافظة القليوبية.

(٥) أجا – محافظة الدقهلية.

(٦) ميت غمر – محافظة الدقهلية.

(٧) طما – محافظة سوهاج.

(المـــادة الـــرابعـــة)

نظام السجل العيني على الأقسام المساحية المشار إليها فـــي المادة الأولى اعتباراً من ١/٩/٢٠٠١.

بناء عليه يجب مراعاة ما يأتي:-

بالنسبة لمكاتب الشهر العقاري والتوثيق يتعين مراعاة ما يأتي:-

١- موافاة مديريات المساحة المختصة بكافة صوراً المحررات المشهرة حتى تاريخ نشر القرار الوزاري والتي لم يسبق موافاة المديريات بها، وذلك في موعد غايته شهر من تاريخ نشر القرار الوزاري المشار إليه.

٢- إرسال الإعلان عن بدء تنفيذ السجل العيني في الأقسام المساحية التي حددها القرار الوزاري المشار إليه إلى رؤساء الجمعيات التعاونية الزراعية ومأموري المراكز والأقسام ورؤساء نقط الشرطة والعمد وأئمة المساجد ومقار الأحزاب السياسية ومأموريات الشهر العقاري والتوثيق وعلى لوحة الإعلانات بالمحاكم الواقع في دائرة اختصاصها الأقسام المساحية المذكورة.

ثانياً: بالنسبة لمأموريات الشهر العقاري والتوثيق مراعاة ما يأتي:-

١- لصق (الإعلان) لسريان نظام السجل العيني في الأقسام المساحية المشار إليها على أبواب مقار الجمعيات التعاونية الزراعية والجهات المذكورة بالبند (٢) من أولا السابق ذكرها.

٢- عمل (محضر) بإتمام اللصق على النموذج (١١ عيني) يوقع عليه من مندوب المأمورية الذي قام بعملية اللصق ومندوب الجهة الإدارية الملصق الإعلان على بابها.

٣- يظل الإعلان المشار إليه ملصقاً إلى نهاية الشهرين المنصوص عليهما في المادتين ١٨،١٩ من قانون السجل العيني،

ويتولى رجال الإدارة مراقبة ذلك والمحافظة عليه وأخطار مأمورية الشهر العقاري والتوثيق بأي تلف أو عبث به للصق إعلان آخر.

٤- مراجعة استمارات التسوية المنصوص عليها بالمادة (١٩) من قانون السجل العيني رقم ١٤٢ لسنة ١٩٤٦ وتنفيذ أحكام المواد من ٢٠ إلى ٢٢ من اللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني والمواد من ٢٧ إلى ٤٣ من تعليمات السجل العيني طبعة ١٩٨٩ والمنشورات الفنية أرقام ٢٣ لسنة ١٩٨٦، ٩ لسنة ١٩٨٧، ١٧ لسنة ١٩٩٦.

٥- متابعة واستعجال المكاتب الهندسية بصفة دورية كل عشرة أيام بشأن تحديد العقارات وتحرير كشوف التحديد المتعلقة باستمارات التسوية المشار إليها حتى يتم مراجعتها مساحياً وقانونياً بالمأمورية قبل حلول ميعاد السريان بوقت كاف.

٦- متابعة واستعجال ذوي الشأن في استمارات التسوية بصفة دورية كل شهر بشأن استيفاء البيانات والأوراق والمستندات اللازمة لمراجعة استمارات التسوية المشار إليها والسير في إجراءاتها وتقديمها لمكاتب الشهر العقاري المختصة قبل حلول ميعاد السريان بوقت كاف.

٧- يظل العمل سارياً بنظام الشهر الشخصي وقبول طلبات الشهر العقاري في الأقسام المساحية المذكورة حتى تاريخ بداية السريان في ٢٠٠١/٩/١.

ثالثاً: يتعين قبول استمارات التسوية المنصوص عليها في المادة (١٩) من قانون السجل العيني في الأقسام المساحية المشار إليها خلال المدة من ٢٠٠٠/٢/١ ولمدة شهرين (نهاية شهر مارس ٢٠٠٠).

رابعاً: تستبعد الكتلة السكنية من المدن الآتية:-

- شبين القناطر، الخانكة، القناطر الخيرية، قها (محافظة القليوبية)
- أجا – ميت غمر (محافظة الدقهلية)
- طما (محافظة سوهاج)

خامساً: على الإدارات العامة للتفتيش الفني الثلاث والإدارة العامة للسجل العيني والسادة أمناء المكاتب والأجهزة الإشرافية بالمكتب ومديري إدارات السجل العيني بالمكاتب ورؤساء المأموريات مراقبة تنفيذ ذلك والعرض بأية مخالفة على رئاسة المصلحة.

الإدارة العامة للبحوث القانونية الأمين العام المساعد الأمين العام

وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

الإدارة العامة للبحوث القانونية

منشور فني رقم (٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٣/٢٨

إلى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها

والإدارات العامة بالمصلحة

- إلحاقا بالمنشور الفني رقم (١٩) بتاريخ ١٩٨٦/١١/٣ بشأن قواعد المراجعة القانونية لمسودة دفتر مساحة الملكية.

- والمنشور الفني رقم (٢٠) بتاريخ ١٩٩٨/١٢/١٤ بشأن تنفيذ حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص المادة (٢/٣٧) من القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني بشأن حظر التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل العيني.

- والمنشور الفني رقم (١٢) بتاريخ ١٩٩٩/٧/٨ بشأن معالجة الأخطاء الواقعة بدفتر مساحة الملكية وصحيفة الوحدة العقارية وضوابط تصحيح هذه الأخطاء.

- ولما كانت المادة (١٢) من القانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني تنص على أنه:- (تستخلص بيانات الصحائف من دفتر المساحة وسجل الأطيان ومن التصرفات التي سبق شهرها ومن استمارات التسوية المشار إليها في المادة (١٩)).

- **كما نصت المادة (١٤) من هذا القانون على أنه:- (في**

حالة قيام التناقض بين المحررات المشهرة عن قطعة مساحية واحدة تتولى المصلحة إثبات الحقوق في صحيفة الوحدة باسم من تعتبره صاحب الحق بعد فحص المحررات المتناقضة ودراستها. ويرفق بصحيفة الوحدة تقرير عن نتيجة هذه الدراسة.).

- وحيث استظهر الواقع العلمي لدى تطبيق أحكام المنشور الفني رقم ١٢ لسنة ١٩٩٢ سالف الذكر أن وجود حالات واقعية من الأخطاء التي وقعت لدى تسوية دفاتر مساحة الملكية وأثناء قيام لجان المراجعة القانونية بأعمالها كما أستظهر قصور المنشور الفني المذكور عن شموله لهذه الحالات مما كان من شأنه تضرر الجمهور من ذلك.

بناء على ما تقدم:-

أولاً:- يستبدل بنص البند (١) من التعليمات التنفيذية للمنشور الفني رقم ١٢ لسنة ١٩٩٩ النص التالي:-

(١) عند اكتشاف (خطأ) في (تسكين المحررات المشهرة) بدفتر مساحة الملكية أو بصحيفة الوحدة العقارية طبقاً لأحكام القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني ولائحته التنفيذية لدى قيام لجان المراجعة القانونية المنصوص عليها في المادة (٢٤) من هذه اللائحة سالفة الذكر بمراجعتها. أو لدى تضرر أصحاب الشأن من الخطأ الواقع في هذا الشأن. فعلى أمين مكتب الشهر العقاري المختص تحرير (محضر) يوضح فيه أسباب الخطأ وكيفية اكتشافه، وعرضه على اللجنة المشكلة لتصحيح هذا الخطأ).

ثانياً:- يستبدل بنص البند (٢) من التعليمات التنفيذية بالمنشور الفني رقم ١٢ لسنة ١٩٩٩ إلنص التالي:-

(على أمين مكتب الشهر العقاري المختص تشكيل لجنة

برئاسة مدير إدارة السجل العيني وعضوية عضو فني من إدارة السجل العيني بالمكتب والمراجع المساحي للمأمورية المختصة وممثل من هيئة المساحة. تكون مهمتها تصحيح التسكين الخاطئ أو تصحيح إغفال تسكين المحررات المشهرة الواجب تسكينها طبقاً لأحكام قانون السجل العيني ولائحته التنفيذية. ومعالجة الأخطاء التي وقعت بدفتر مساحة الملكية وصحف الوحدات العقارية. وذلك في الحالات الآتية:-

(أ) إغفال تسكين المحررات المشهرة التي تتضمن موضوعاتها دعاوى أو ورقة من أوراق الإجراءات أو تتضمن حقوق عينية تبعية ما زالت قائمة قانوناً وقت القيد الأول.

أو إغفال تسكين عقود مشهرة لاحقة تستند في ملكيتها إلى عقود مشهرة سابقة تم تسكينها على نحو خاطئ.

(ب) تصحيح تسكين العقود المشهرة المؤشرة عليها هامشياً بالبطلان أو الفسخ أو الإلغاء على نحو خاطئ طبقاً لمضمون التأشير.

أو تصحيح تسكين العقود المشهرة التي تتضمن موضوعاتها تصرفات قانونية والتي تم تسكينها خطأً بأسماء البائعين فيها دون المشترين. أو تم تسكين العقد خطأً بكامل مسطحه باسم أحد المشترين دون بقية المشترين. أو تم تسكين العقد خطأً بمسطح أقل مما ورد به دون مبرر لذلك.

أو تدوين اسم الصادر لصالحه خطأً خلافاً لما ورد بالعقد. أو تم تسكين العقد بوحدة عقارية على خلاف البيان المساحي الوارد به.

(ج) تسكين عقود مشهرة سابقة. أو تكاليف من دفتر المساحة الحديثة قد خرجت منها سلسلة من العقود المشهرة المتتابعة لم يتم تسكينها كلها أو أجزاء منها.

(د) تسكين ملكية الأشخاص وقت القيد الأول ولم يستدل على سندها بأي طريق من طرق اكتساب الملكية المنصوص عليها في المادة (١٢) من قانون السجل العيني.

ثالثاً:- يستبدل بنص الفقرة (أ) من البند (٣) من التعليمات التنفيذية بالمنشور الفني رقم ١٢ لسنة ١٩٩٩ النص التالي:-

(التأكد من أنه لم يسبق التصرف في الوحدة العقارية بدفتر المساحة أو بصحيفة الوحدة العقارية بأي وجه من وجوه التصرفات الناقلة للملكية. أو المنشئة أو المقررة لحق عيني تبعي عليها. يكون من شأنه تعذر إجراء التصحيح المطلوب. وكذلك التأكد من عدم وجود مراكز قانونية لاحقة تؤثر في التصحيح المطلوب إجراؤه.

وإذا ثبت وجود ذلك، امتنع على اللجنة تصحيح هذا الخطأ حتى يتم التصحيح بين ذوى الشأن اتفاقاً أو قضاءاً).

رابعاً:- على الإدارات العامة للتفتيش الفني والسادة أمناء المكاتب والأمناء المساعدين ومديري إدارات السجل العيني ورؤساء مأموريات الشهر العقاري ومراقبة تنفيذ ذلك.

لذا يقتضي العلم بما تقدم ومراعاة تنفيذه.

الإدارة العامة للبحوث القانونية الأمين العام المساعد الأمين العام

رئيس القطاع

وزارة العدل
مصلحة الشهر العقاري والتوثيق
الإدارة العامة للبحوث القانونية

منشور فني رقم (٣) بتاريخ ٢٠٠٩/٥/٦

إلى مكاتب الشهر العقاري ومأموريتها ومكاتب التوثيق وفروعها

والإدارات العامة بالمصلحة

إلحاقاً بالمنشورين الفنيين رقمي (١١) بتاريخ ١٩٨٣/٥/٢٤، (١٣) بتاريخ ١٩٨٥/١٠/٢٣ بشأن بيان الأثر المترتب على تجزئة الوحدة العقارية بالسجل العيني نتيجة لتصرف محدد ومفرز من حيث أنصبة باقي الملاك المشتاعين وبقاء صحيفة الوحدة العقارية محل التجزئة أو تجزئتها.

ولما كانت المادة (٢/٨٥) من اللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني تنص على أنه:-

(ويجب أن يرفق بالطلب مشروع المحرر المراد قيده وصحيفة الوحدة العقارية أو شهادة بالقيود الواردة في السجل عن الوحدة العقارية محل الطلب مرفقاً بهما شهادة بمطابقتهما للسجل العيني....)

ولما كانت المادة (٨٨) من اللائحة سالفة الذكر تنص على أنه:-

(إذا لم يكن من شأن الطلب إجراء التغيير في البيانات

المساحية للوحدة العقارية محل الطلب وكان مستوفياً للبيانات المقررة أشرت المأمورية على مشروع المحرر بالصلاحية للقيد في السجل.

أما إذا كان من شأن الطلب إجراء تغيير في البيانات المساحية للوحدة العقارية فعلى المكتب الهندسي مراجعته من الناحية المساحية ومعاينة العقار على الطبيعة وإجراء التغيير المطلوب وما يتبع ذلك من تطبيق مستندات التملك وتحديد العقار بوضع علامات عند الاقتضاء وموافاة المأمورية كتابة بما انتهى إليه في هذا الشأن. ثم تقوم المأمورية بالتأشير على مشروع المحرر بالصلاحية للقيد في السجل العيني متى استوفى الطلب البيانات والمستندات المقررة).

ولما كانت المادة (٩٧) من اللائحة سالفة الذكر تنص على أنه:-

(إذا تناول التصرف محل الطلب جزءاً مفرزاً من وحدة عقارية فيحدد هذا الجزء بعلامات في الطبيعة لفصله عن باقي الوحدة).

كما نصت المادة (٩٨) من اللائحة المذكورة على أنه:-

(تحرر استمارتا تغيير تخصص أحداهما للجزء محل التصرف والأخرى للجزء الباقي من الوحدة.

وتتضمن الاستمارة الأولى التفصيلات المتعلقة بعملية التحديد ومواقع العلامات الجديدة التي وضعت والمقاسات التي تمت لتعيين الجزء محل التصرف. كما تتضمن الاستمارة الثانية المقاسات الخاصة بالجزء الباقي من الوحدة).

ولما كانت المادة (١٢٤) من اللائحة المذكورة تنص على أنه:-

(يترتب على إدماج الوحدة العقارية في وحدة أخرى أو تجزئتها :-

١- إلغاء صحيفة السجل المخصصة للوحدة التي أدمجت أو جزئت والاستعاضة عنها بصحف أخرى بأرقام جديدة للوحدات التي جدت تستقي بياناتها من صحيفة الوحدة الملغاة والمحررات التي ترتب عليها الإدماج أو التجزئة ومن غير ذلك من المراجع.

٢- حفظ صحيفة السجل الملغاة الخاصة بالوحدات القديمة بصفة دائمة بعد التأشير عليها ببيانات الوحدات العقارية الجديدة.).

كما نصت المادة (١٢٥) من هذه اللائحة المذكورة على أنه:-

(ينفذ الإدماج أو التجزئة في الطبيعة برفع علامات التحديد أو وضعها بعد إجراء المقاسات وعمل حساب المسطحات وإثباته على استمارات التغيير ثم توقيعه بعد ذلك على خرائط مساحة الملكية بألوان خاصة.

وحيث لوحظ اعتياد مديريات المساحة لدى قيامها بإجراء المعاينة على الطبيعة للطلبات التي تشتمل على تصرف في جزء محدد ومفرز من وحدة عقارية على تجزئة هذه الوحدة العقارية إلى العديد من الوحدات العقارية وفتح استمارة تغيير لكل جزء منها وذلك بالمخالفة لأحكام المادة (٩٨) من اللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني سالفة البيان.

لذلك اقتضي الأمر وضع الضوابط التي تكفل الحفاظ على المراكز القانونية لأصحاب الحقوق المقيدة في صحف الوحدات العقارية بصفة أساسية وللقضاء على ظاهرة تجزئة الوحدة العقارية لأكثر من وحدتين بغير مسوغ قانوني.

وبناء على ما تقدم يتعين الالتزام بالآتي:-

أولاً:- تقوم مأمورية السجل العيني المختصة بالتأشير على مشروع المحرر المقدم عن الطلب الذي يتم التعامل فيه على كامل مسطح الوحدة العقارية أو عن جزء منها على الشيوع فيها دون المطالبة بتحرير كشف تحديد عن ذلك التعامل إذا كان الطلب مستوفياً للبيانات المقررة. حيث أن الطلب في تلك الحالة ليس من شأنه إجراء تغيير في البيانات المساحية للوحدة العقارية محل الطلب.

أما إذا كان من شأن الطلب إجراء تغيير في البيانات المساحية للوحدة العقارية محل التعامل بالطلب، فيتعين المطالبة بتحرير كشف تحديد عنه. وعلى المكتب الهندسي مراجعة الطلب من الناحية المساحية **ومعاينته على الطبيعة** وتحرير كشف تحديد عنه.

ثانياً:- يتعين على مأمورية السجل العيني المختصة مطالبة المكتب الهندسي المختص بأنه لدى قيامه بإجراء المعاينة على الطبيعة للطلب الذي يتناول التعامل فيه **جزءاً مفرزاً ومحدداً** من وحدة عقارية وجوب تحرير **استمارتي تغيير** تخصص أحداهما للجزء محل التصرف المفرز والمحدد. وتخصص الأخرى للجزء الباقي من الوحدة العقارية (كباقي تعامل).

ثالثاً:- ١- إذا رغب صاحب الحق العيني المقيد في صحيفة الوحدة العقارية التصرف في جزء مفرز ومحدد من الوحدة العقارية التي يمتلك فيها قدراً بالمشاع مع آخرين فيجب مطالبته بالحصول على موافقة **باقي الملاك المشتاعين** رضاءاً أو قضاءاً، حتى يمكن السير في إجراءات الطلب محل هذا التصريف المفرز والمحدد.

٢-وبالنسبة للطلبات التي يكون موضوعها دعوى أو ورقة من أوراق الإجراءات والتي يكون محل التعامل فيها جزءاً مفرزاً ومحدداً من صحيفة الوحدة العقارية، فإنه يجب المطالبة بإدخال صاحب الحق المقيد بصحيفة الوحدة العقارية (المدعى عليه وباقي الملاك على الشيوع) في هذه الدعوى أو الورقة الإجرائية وذلك من قبيل المصادقة على البيع أو الفرز والتجنيب والقسمة.

وفي هذه الحال تحرر صحف الوحدات العقارية للقطعتين المشتقتين من القطعة الأصلية بأسماء جميع ملاك هذه القطعة الأصلية.

وعند صدور (**حكم نهائي**) فيها فإنه ينفذ هذا الحكم ويقيد في السجل العيني ضد الملاك المشتاعين المختصمين في الحكم إذا كان قد تم اختصامهم من قبيل البيع منهم جميعاً.

أما إذا كان اختصامهم من قبيل الفرز والتجنيب والقسمة، فينفذ هذا الحكم ويقيد مستقطعاً من ملكية الصادر ضده التصرف بالوحدة العقارية محل التعامل بالقدر المحكوم به. ويتم تسكين باقي الملاك المشتاعين المختصمين في الحكم إذا كان قد تم اختصامهم من قبيل الفرز والتجنيب والقسمة فينفذ هذا الحكم ويقيد مستقطعاً من ملكية الصادر ضده التصرف بالوحدة العقارية محل التعامل بالقدر المحكوم به. ويتم تسكين باقي الملاك المشتاعين بقطعة التجزئة الباقية.

رابعاً:- يستبدل بنص البند (ثانياً) من المنشور الفني رقم ١٣ بتاريخ ١٩٨٥/١٠/٢٣ النص التالي:-

(يتعين على اللجنة القانونية المختصة بمراجعة مسودة دفتر مساحة الملكية تسكين أسماء باقي الملاك المشتاعين وأنصبتهم الواردة بالوحدة العقارية التي تجزأت بموجب تصرفات محددة ومفرزة وذلك في باقي قطع التجزئة كل حسب نصيبه في القطعة الأصلية).

خامساً:- على الإدارات العامة للتفتيش الفني والسادة أمناء المكاتب والأمناء المساعدين ومديري إدارات السجل العيني بالمكاتب ورؤساء مأموريات الشهر العقاري مراقبة تنفيذ ذلك.

لذا يقتضي العلم بما تقدم ومراعاة تنفيذه.

الإدارة العامة للبحوث القانونية   الأمين المساعد العام الأمين العام

رئيس القطاع

وزارة العدل
مصلحة الشهر العقاري والتوثيق
الإدارة العامة للبحوث القانونية

منشور فني رقم (٧) بتاريخ ٢٠٠٩/٩/٣٠

إلى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها، ومكاتب التوثيق وفروعها والإدارات العامة بالمصلحة

– إلحاقاً بالمنشور الفني رقم (٣) بشأن الطلبات التي تقدم لمأمورية السجل العيني والتي يترتب عليها تجزئة الوحدة العقارية بالسجل العيني.

– ولما كانت المادة (٨٣) من اللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ تنص على أنه:–

(تقدم طلبات القيد من ثلاث نسخ متطابقة إلى مأمورية السجل العيني التي يقع العقار في دائرة اختصاصها. ويجب أن يكون موقعاً عليها من المتصرف أو المتصرف إليه في العقود والإشهادات أو ممن يكون المحرر لصالحه في غير ذلك من المحررات كأوراق الإجراءات وصحف الدعاوى والأحكام).

– فقد صدر قرار السيد المستشار وزير العدل رقم ٨١٧١ لسنة ٢٠٠٩ بتاريخ ٢٠٠٩/٨/١٠ بشأن تعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ وتم نشره بجريدة الوقائع المصرية العدد ١٩٥٨ بتاريخ ٢٠٠٩/٨/٢٢ ويعمل به من تاريخ نشره.

قرر

المادة الأولى

تعدل المادة (٨٣) من اللائحة التنفيذية للقانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني على الوجه الآتي:–

* مادة ٨٣ تقدم طلبات القيد من ثلاث نسخ متطابقة إلى مأمورية السجل العيني التي يقع العقار في دائرة اختصاصها ويجب أن يكون موقعا عليها من المتصرف او المتصرف إليه في العقود والإشهادات أو ممن يكون المحرر لصالحه في غير ذلك من المحررات كأوراق الإجراءات وصحف الدعاوى والأحكام.

* وفي غير الأحكام النهائية الواجبة القيد إذا كان من شأن الطلب تجزئة الوحدة العقارية يجب أن يوقع عليه جميع ملاك تلك الوحدة. ولا يقبل طلب قيد التصرف في جزء مفرز من وحدة عقارية إلا بعد إفراد صحيفة عقارية لهذا الجزء.

المادة الثانية

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره.

(بناء على ما تقدم)

أولاً: تضاف للمادة (١٣٧) من تعليمات السجل العيني ط ٢٠٠٤ فقرتان جديدتان نصهما كالتالي:– (وفي غير الأحكام النهائية الواجبة القيد إذا كان من شأن الطلب تجزئة الوحدة العقارية يجب أن يوقع عليه من جميع ملاك تلك الوحدة. ولا يقل طلب قيد التصرف في جزء مفرز من وحدة عقارية إلا بعد إفراد صحيفة عقارية لهذا الجزء).

ثانياً: يتعين لدى تقديم الطلبات المشار إليها بالبند أولاً سالف الذكر تقديم شهادة قيود ومطابقة عن الوحدة العقارية بالسجل العيني، فضلاً عن وجوب اشتمال الطلب على البيانات المنصوص عليها بالمادة (٨٥) من اللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني، والمنصوص عليها بالمادة (١٣٩) من تعليمات السجل العيني.

ثالثاً: تسري الأحكام المتقدمة بالبندين أولاً وثانياً سالفي الذكر على طلبت القيد في السجل العيني التي مازالت قائمة ولم تنقض بمضي المدة القانونية والتي من شأنها تجزئة الوحدة العقارية. ويعاد بحثها وإخطار أصحاب الشأن فيها بما يجب استيفاؤه طبقاً لأحكام هذه التعليمات. ولا تسري الأحكام المتقدمة على الطلبات التي موضوعها دعاوى قسمة أو فرز وتجنيب إذ ليس من شأنها تجزئة الوحدة العقارية قبل صدور حكم نهائي فيها في مواجهة جميع الملاك على الشيوع.

الفصل الثامن

حكم المحكمة الدستورية العليا بإلغاء المادتين ٣٨،٣٧ ق ١٩٦٤/١٤٢

٥٩- وفيما يلي أسباب ومنطوق حكم المحكمة الدستورية العليا

بخصوص إلغاء المادتين ٣٨،٣٧ من قانون السجل العيني رقم ١٩٦٤/١٤٢

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٦ يونيو سنة ١٩٩٨ الموافق ١١ صفر سنة ١٤١٩هـ

برئاسة السيد المستشار الدكتور /عوض محمد عوض المر (رئيس المحكمة وعضوية السيادة المستشارين: حمدي محمد وسامي فرج يوسف والدكتور/عبد الحميد فياض وماهر البحيري ومحمد على سيف الدين وعدلي محمود منصور (أعضاء)

وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفي علي جبالي رئيس هيئة المفوضين وحضور السيد/ حمدي أنور صابر (أمين السر)

أصدرت الحكم الأتي

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٤٢ لسنة ١٧ قضائية (دستورية).

المقامة من

١- السيد / فتحي محمد حسن عبد الجواد.

٢- السيد / مصطفى محمد حسن عبد الجواد.

٣- السيد / محمود محمد حسن عبد الجواد.

٤- السيد / أحمد محمد حسن عبد الجواد.

ضــــــد

١- السيد الدكتور / رئيس مجلس الوزراء.

٢- السيد المستشار / وزير العدل.

٣- السيد الدكتور / محافظ الفيوم.

نشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٥ بتاريخ ١٩٩٨/٦/١٨.

الإجراءات

بتاريخ ١٩ يونيو سنة ١٩٩٥ أودع المودعون قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماثلة طالبين الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة ٣٧، المادة ٣٨ من القرار بقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني.

وقدمت هيئة قضايا الدولة (مذكرة) طلبت فيها الحكم بعدم قبول الدعوى بالنسبة للطعن على المادة ٣٨ من القرار بقانون المشار إليه، وبرفضها فيما عدا ذلك.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، فقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق والمداولة.

حيث أن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أن المدعيين كانوا قد أقاموا الدعوى رقم ٣٨١ لسنة ١٩٩٣ مدني كلي الفيوم ضد السيدين / عبد الحميد سعيد، عبد الله وأحمد حسن عبد الجواد.

والسيدة / عليه عبد التواب قطب، طالبين الحكم بتثبيت ملكيتهم لسبع وعشرين فدانا كائنة بناحية جبلة مركز سنورس، والمبين حدودها ومعالمها في صحيفة تلك الدعوى، على سند من أنهم حازوها بنية الملك – ومورثهم – من قلبهم – مما يكسبهم ملكيتها.

وبجلسة ٢٤ يناير سنة ١٩٩٥ قضت محكمة الفيوم الابتدائية بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق القانوني بالنسبة إلى (١٩ س – ١٣ط– ١٤ف) من أطيان التداعي، والمقيدة بالسجل العيني في ملكية المدعى عليه الأول في تلك الدعوى، وبثبوت ملكية المدعين لمساحة قدرها (١٩س – ١٣ط – ١٤ف) من أطيان التداعي، والمقيدة بالسجل العيني باسم مورثهم وأقامت قضاءها في ذلك على ما تنص عليه المادة ٣٧ من قانون السجل العيني الصادر بالقرار بقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ من أن، للسجل العيني قوة إثبات بصحة البيانات الواردة فيه ولا يجوز التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل. فضلاً عن أن المادة ٣٨ من ذات القانون استلزمت لقيد الحقوق استناداً إلى وضع اليد المكسب للملكية أن ترفع الدعوى أو يصدر الحكم فيها خلال خمس سنوات من تاريخ سريان قانون السجل العيني على القسم المساحي الذي يقع فيه الأرض المطلوب الحكم بثبوت ملكيتها لواضع اليد عليها وقد نص قرار وزير العدل على تطبيق نظام السجل العيني على القسم المساحي الكائنة به أرض التداعي وذلك اعتبار من ١٩٧٨/١١/١٨.

وإذ لم يرتض المدعون الحكم الابتدائي آنف البيان، فقد طعنوا عليه بالاستئناف رقم ٢٦٩ لسنة ٣١ قضائية أمام محكمة استئناف بني سويف (مأمورية استئناف الفيوم)، وأثناء نظرة دفعوا بعدم دستورية ما تنص عليه المادة ٣٧ من قانون السجل العيني من عدم جواز التمسك بالتقادم المكسب للملكية على خلاف ما هو ثابت بالسجل العيني وإذا قدرت محكمة الموضوع جدية دفعهم هذا، وصرحت لهم برفع الدعوى الدستورية فقد أقاموا دعواهم الماثلة وضمنوا صحيفتها طلبهم الحكم بعد دستورية هذا الحظر وكذلك المادة ٣٨ من قانون السجل العيني.

وحيث أن (المصلحة الشخصية المباشرة) – **وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية**– مناطها ارتباطها عقلاً بالمصلحة التي يقوم بها النزاع الموضوعي، وذلك بأن يكون الفصل في المسائل الدستورية، لازماً للفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها وكان المدعون يقولون بأنهم تملكوا عقار النزاع بالتقادم المكسب للملكية، فإن مصلحتهم الشخصية المباشرة تتوافر بإبطال ما تنص عليه المادة ٣٧ من قانون السجل العيني التي لا يجيز التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل.

وحيث أن المادة ٣٨ من قانون السجل وأن أجازت (استثناء) من المادة السابقة عليها قيد الحقوق استناداً إلى وضع اليد المكسب للملكية، ألا تقيد مجال عمل هذا الاستثناء بالدعاوى التي ترفع أو التي يصدر حكم فيها خلال خمس سنوات من انقضاء المدة المنصوص عليها في القرار الوزاري المشار إليه في المادة الثانية من قانون الإصدار. ومن ثم يعتبر نص المادة ٣٨ من قانون السجل العيني (ساقطاً) إذا ما قضي بعدم دستورية قاعدة الحظر التي قررتها الفقرة الثانية من المادة ٣٧ من هذا القانون، تقديراً بأن

الاستثناء من قاعدة يفترض بقائها، فإذا أبطلتها المحكمة لمخالفتها للدستور، سقط الاستثناء منها معه.

وحيث أن الفقرة الأولى من المادة ٣٧ من قانون السجل العيني الصادر بالقرار رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ تنص على أن يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة به وتقضي فقرتها الثانية بأنه لا يجوز التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل بما مؤداه أن بيانات السجل العيني في شأن الملكية، لها قوة تأكد صحتها ولا يجوز تغييرها إذا كان التقادم سبباً لكسبها.

وحيث أن المدعين ينعون على النص المطعون فيه، مخالفته أحكام المواد ٨، ٤٠، ٣٤، ٦٨ من الدستور، وذلك من الأوجه الآتي بيانها:-

أولها:- أن من حاز أرض في مناطق لم يشملها السجل العيني، يملكها بالتقادم، فإذا امتد إليها تطبيق هذا القانون، صار تملكها به مستحيلاً، وفي ذلك إهدار لتكافؤ الفرص.

فضلاً عن أن النص المطعون فيه يخل باستقرار أوضاع كثيرة من المزارعين الذين يملكوا أراضيهم بمقتضي عقود عرفية عزفوا فيها عن تسجيلها، ولا تزال أيديهم متصلة بها من خلال حيازتهم. غير أنهم فوجئوا بأن اللجان القائمة على تطبيق قانون السجل العيني لا تعتبر أذانها لحقوقهم، أنها تقيد أراضيهم هذه الأسماء ملاكها القدامى أو ورثتهم بزعم إن التقادم لا يجوز أن يناهض بياناً مثبتاً بالسجل العيني.

ثانيهما:- أن الذين يدعون الملكية بناء على أحد أسباب كسبها غير التقادم يستطيعون تثبيتها من خلال اللجوء إلى قاضيهم الطبيعي ثم قيدها في السجل العيني فإذا كان التقادم سبب كسبها حيل بينهم وبين إثباتها.

وفي ذلك تمييز دون مسوغ بين من يملكون وتأبيد النـزاع حول الملكية.

ثالثهمـا:-أن القيد الأول بالسجل العيني يستند إلـى أعمـال وقرارات إدارية وحرمان من تملك بالتقادم من تسجيل ملكيته على سند من مخالفتها للثابت بالسجل مؤداه أن تظـل هـذا الأعمـال والقرارات بعيدة عن الرقابة القضائية.

وحيث أن الأصل في سلطة المشرع في مجال تنظيم الحقوق، أنها سلطة تقديرية ما لم يقيدها الدستور بضوابط تحد من إطلاقهـا وتقيم لها تخومها التي لا يجوز اقتحامها، وكلما كان هذا التنظـيم منتهياً إلى إهدار الحقوق تناولها أو مؤديًا إلى إرهاق محتواها بقيود لا تكفل فاعليتها، وبما تنال من مجالاتها الحيوية التي لا تقـوم إلا بها، كان مخالفاً للدستور، وحيث إن الدستور يكفل الحقـوق التـي نص عليها، الحماية من جوانبها العملية، ولـيس مـن معطياتهـا النظرية، وكان الأصل في النصوص القانونية هو ارتباطها عقـلاً بأهدافها باعتبارها وسائل صاغها المشرع لتحقيقها، وكـان مـن المقرر أن الحقوق جميعاً لا تنشأ ولا تنتقل إلا من خلال أسـبابها التي حددها القانون، فقد صار متعيناً أن مستظهر ما إذا كان السجل العيني ملتزماً إطاراً منطقياً للدائرة التي يعمل فيها كافلاً من خلالها تحقيق الأغراض التي رصد عليها، أو كـان بالنصـوص التـي تضمنها مجاوزاً لها.

وحيث أن الشهر – وكلما كان شخصياً – لا يحيط بكل صور التعامل التي يكون العقار محلها، وإنما تسجل الحقـوق المشـهرة، وفقاً لأسماء أصحابها التي قد تخلط فيما بينها بالنظر إلى تشـابهها وكثيراً ما يكون العقار الواحد محلاً لأكثر من علاقـة قانونيـة لا

يتحد أطرافها فلا ترصد في صحيفة واحدة تجمعها، وإنما تتفرق مواضعها في السجل، فلا تسهل معرفتها.

كذلك فإن تسجيل الأعمال القانونية التي يكون من شأنها إنشاء الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقلها أو تغييرها أو زوالها لا يطهرها من عيوبها كلما كان الشهر شخصياً، ولا يحول دون الطعن عليها والنزاع في شأن صحتها، بما يخل بالحماية الواجبة لكل ذي شأن فيها.

ولا كذلك أن يكون السجل عينياً، متطلباً قيد الحقوق العينية الأصلية المتعلقة بالعقار الواحد، وكذلك ما اتصل بهذا العقار من الحقوق العينية التبعية، فضلاً عن التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية الأصلية في صحيفة واحدة تجمعها، تتضمن وصفاً للعقار من حيث أبعاده وحدوده وطبيعته، وما تتعلق به من صور التعامل على اختلافها، وما نشأ أو ارتبط بها من الحقوق العينية وأصحابها فلا يكون قيده هذه الحقوق في السجل إلا لإثباتها بصورة مطلقة، ضماناً لاستقرار أوضاعها، وبما يطهرها من عيوبها أياً كان نوعها أو مداها.

وحيث أن (القوة المطلقة للقيود) التي يثبتها السجل العيني في صحائفه وفقاً لأحكامه، وإن كانت جوهر نظامه، ولا يتصور أن يوجد هذا السجل بدونها، ولو كان هذا القيد قد تم خلافاً للحقيقة، إلا أن شرط إجراء القيد- وعلى ما تنص عليه المادة الحادية عشر من السجل العيني - هو أن تكون الحقوق العينية التي يثبتها القيد في صحائفه، قد أنشأتها أو قررتها أسباب كسبها، تقديراً بأن هذه الأسباب تمثل روافدها التي لا يتصور أن يتجاهلها هذا السجل، شأنها في ذلك شأن مصادر الحقوق الشخصية.

ولا يجوز بالتالي أن ينفصل قيد الحقوق العينية الأصلية عن أسبابها التي رتبها القانون وحصرها.

بل أن أسبابها هذه هي التي يكون الاستيثاق من صحتها سابقاً على قيد الحقوق التي أنشأتها أو نقلتها فلا يكون من شأن السجل العيني تحويل بياناتها ضماناً لتقيده بالأغراض التي رصد عليها ولأن القيد في السجل لا يعتبر ركناً شكلياً بغيره عناصر وجود الحقوق المراد إثباتها فيه بل تظل لهذه الحقوق- حتى وأن لم تقيد - مقوماتها باعتبار أنها ترتد مباشرة إلى أسبابها التي أنتجتها، وهو ما تؤكده الفقرتان الثانية والثالثة من المادة ٢٦ من قانون السجل العيني بما قررتاه من أن الأعمال القانونية التي لا تقيد، لا تزاول بكامل أثارها، وأن امتنع الاحتجاج بالحقوق العينية الأصلية التي أنشأتها أو نقلتها أو غيرتها أو إزالتها، سواء في العلاقة بين أطرافها أو على صعيد الأغيار عنها.

وحيث أن (الحيازة) هي السيطرة المادية على الحق أو الشيء محل الحق من خلال أعمال مادية يأتيها الحائز ابتداء من الغير ويستبقيها – ولو كان مغتصباً للحق موضوعها – مع اقترانها بقصد استعمال هذا الحق محدداً على ضوء محتواه. ولا تعتبر الحيازة – باجتماع عنصريها هذين وبالنظر إلى طبيعتها – حقاً عينياً أو شخصياً ولا هي بحق أصلاً – ولكنها تنقل الحقوق موضوعها – وعند توافر شرائطها – أي من يكسبونها بأثر رجعي يرتد إلى تاريخ بدئها. ولا يعتبر الحيازة بالتالي مجرد قرينة لا يجوز دحضها على أن الحائز صار مالكاً للشيء محلها بعد أن حازها المدة التي عينها المشرع، ولكنها تتمحض سبباً مباشراً لنقل ملكية الحق موضوعها. والحيازة بذلك تحيل الأوضاع الفعلية التي أستقر أمرها بعد أن أمتد زمنها من خلال التقادم إلى حقائق قانونية

لا تزعزع بها الملكية بعد اكتمال الحق فيها، وإنما تخلص لحائز اتصل بها، وظهر عليها أمداً مباشر سلطاتهم دون اعتراض من مالكها.

وكان منطقياً أن يقدم المشرع على (مصلحته) التي أهمل الدفاع عنها ورد من يناهضونها على أعقابهم، (مصلحة حائز) أطمئن الناس إلى الأوضاع الظاهرة التي بسطها، والتي يقدرون معها أن امتداد زمنها يقبلها إلى (ملكية كاملة)، ولو كان مغتصباً للحق فيها.

وحيث أن الحماية التي أظل بها الدستور الملكية الخاصة لضمان صونها من العدوان، لا تقتصر على الصور التي تظهر الملكية فيها بوصفها الأصل الذي تتفرع عنه الحقوق العينية الأصلية جميعها، وإنما تمتد هذه الحماية إلى الأموال كلها دون تمييز بينها، باعتبار أن المال حق ذو قيمة مالية سواء كان هذا الحق شخصياً أو عينياً أو كان من حقوق الملكية الأدبية أو الفنية أو الصناعية، ذلك أن الحقوق العينية التي يكون العقار محلها تعتبر مالاً عقارياً، إما ما يقع على منقول. وكذلك الحقوق الشخصية – أياً كان محلها – فأنها تعد مالاً منقول وإلى هذا الأموال كلها، تنبسط الحماية التي كفلها الدستور لحق الملكية فلا تخص لغير أصحابها.

وحيث أن نظم الشخص على اختلافها – ما كان منها شخصياً أو عينياً– تفترض اشتقاق الحقوق التي تسجلها أو تقيدها في صحائف، من أسبابها التي حددها المشرع حصراً تقديراً بأن أسبابها هذه هي التي تقيمها وفقاً للقانون، حتى ولو كان السجل العيني، كان ما يقيد في هذا السجل إما أن يكون (تصرفاً قانونياً) أو (عملاً مادياً)، وكان كلاهما مصدراً للحقوق العينية يكسبها وفقاً

للشروط التي نص عليها القانون، فإن استكمالها لشروطها هذه يظل مناط صحتها.

وما تنص عليه المادة ١٣ من قانون السجل العيني – والتي يعلق حكمها بالقيد الأول من أن الحقوق التي يطلب أصحابها قيدها في السجل استناداً إلى وضع اليد، ولا يجوز إثباتها إذا كان في المحررات المشهرة ما يناقضها، يعتبر انقلاباً عن كل منطق.

ذلك أن التقادم، طويلاً كان أو قصيراً وعلى ما تقتضي به المادتان ٦٩٨ و ٩٦٩ من القانون المدني على التوالي – يعتبر سبباً ناقلاً للملكية من أصحابها. **فإذا كان طويلاً** تمخض حيازة استطال زمنها مع اقترانها بقصد استعمال الحق موضوعها، **فإذا كان قصيراً**، فإن واقعة الحيازة يظل لها دورها، وإنما ينبغي أن يدعمها (حسن نية الحائز)، واقتران يده على الشيء محلها بما يكون **سبباً صحيحاً وفقاً للقانون**. ويعتبر كذلك كل سند يصدر عن شخص ليس مالكاً للشيء. و(الحيازة) بالتالي تناقض بالضرورة (حقوق ملكية قائمة مشهرة سندها) (طبقاً م ١٣ من قانون السجل).

وحيث أن القول بأن قانون السجل العيني، يعتبر – بالنصوص التي تضمنا – ملغياً أحكام القانون المدني في شأن الحيازة المكسبة للملكية

مردوداً أولاً:- بأن الأصل في النصوص القانونية هو أن تحدد مضامينها على ضوء موضوعها، وبمراعاة مقاصدها، وبما لا يخرج عبارة تضمنها النص عن سياقها. ولا شأن لقانون السجل العيني بمصادر الحقوق العينية الأصلية في غير مجال إثباتها، ومن ثم يبقيها / ممحصاً على ضوئها طبيعة الحقوق التي يراد إثباتها في السجل ونطاقها، متوخياً من رصدها وتحقيق مشروعيتها، أن يحل

تدريجياً محل نظام يكون الشهر فيه شخصياً، ليس للتسجيل بمقتضاه، ما للقيد في السجل العيني من أثر.

ومردوداً **ثانياً:-** بأن تعلق قيد الحقوق العينية في السجل العيني بمجال إثباتها، هو ما تنص عليه المادة الأولى من قانون إصدار قانون هذا السجل، وكذلك الفقرة الأولى من المادة ٣٧ من هذا القانون اللتان تصرحان بأن شهر المحررات مرتبط بإثباتها في السجل وفقاً للشروط والأوضاع المنصوص عليه في القانون، وأن مؤدي إثباتها فيه، إسباغ قوة مطلقة على بياناتها فلا تتزعزع صحتها.

ومردود **ثالثاً:-** بأن إلغاء النصوص القانونية – وعلى ما تقتضي به المادة الثانية من القانون المدني – إما أن يكون صريحاً أو ضمنياً وهو لا يكون ضمنياً إلا إذا أعاد المشرع تنظيم موضوعها بما يناقض النصوص التي كان قد قررها في شأن هذا الموضوع.

ويفترض ذلك أن يكون التنظيمان القديم والجديد، دائرتين حول المسائل عليها،. وأنهما تعامداً بالتالي على محل واحد، ولا كذلك القانون المدني وقانون السجل العيني. وذلك أن أولهما يتناول الحقوق العينية إلا على صعيد أسبابها التي تنشأ أو تنقلها، بعد استكمالها لعناصرها. ولا يتصور أن يكون قانون السجل العيني – وباعتباره لاحقاً للقانون المدني معدلاً من روافد حقوق لا يعني بغير إثباتها.

وحيث أن ما تنص عليه المادة ٣٨ من قانون السجل العيني – واستثناء من حكم المادة السابقة عليها – من جواز قيد الحقوق استناداً إلى وضع اليد المكسبة للملكية، إذا رفعت الدعوى أو صدر

الحكم فيها خلال خمس سنوات من انقضاء المدة المنصوص عليها في القرار الوزاري المشار إليه في المادة الثانية من قانون الإصدار : مؤداه أن (الحيازة) في ذاتها لا تتناقص بالضرورة (طبيعة السجل العيني) ولا تحول – بخصائصها ولا بآثارها – دون قيد الحقوق الناشئة عنها : وكان (القيد) وأن تناول أصلاً الحقوق التي يكون بندها (تصرفاً قانونياً)، إلا أن النصوص التي تضمنها قانون السجل العيني، لا تحول دون قيد الحقوق التي يكون (الوفاة) – وهي (واقعة مادية) مصدراً لها.

وحيث أن مؤدي النص المطعون فيه، حظر تملك الحقوق العينية الأصلية من خلال قيدها بالسجل العيني إذ كان (التقادم) سبب كسبها، وكانت دستورية النصوص القانونية تفترض ارتباطها عقلاً بأهدافها بما يقيم علاقة منطقية بين الوسائل وغاياتها : وكانت المذكرة الإيضاحية لهذا النص، تراه دوراً لخطرين: **أولهما** ألا يفاجأ من يملكون الحقوق العينية الأصلية المقيدة في السجل، بآخرين ينازعونهم فيها من خلال اغتصابها عن طريق الحيازة، **ثانيهما** أن من يطلبون حقوقاً عينية أصلية يدعون تملكها بالحيازة، يطرحون موقفاً يناهض (القوة المطلقة) التي أثبتها السجل فلا يجوز قيدها – وكان هذان الخطران متوهمين ذلك أن الحيازة لا تتمخض (غصباً) في كل صورها وأحوالها. وحتى وأن كانت كذلك فإن الأوضاع العملية التي تستمد منها، هي التي قبلها المشرع إلى حقائق قانونية يتم التعامل على أساسها، فلا تكون أوضاعها الظاهرة إلا قرين (مشروعيتها)، كذلك فإن (التأشير الهامشي) يرد عن (الحيازة) المخاطر التي يدعي اتصالها بها، وبمقتضاه لا تقيد الحقوق العينية الأصلية التي تنقلها الحيازة في السجل العيني، إلا بعد التأشير **بدعواه على هامش** صحيفة السجل للوحدة العقارية

المتعلقة بها، وصدور حكم نهائي بصحتها يرتد أثره إلى تاريخ هذا التأشير للوحدة العقارية المتعلقة بها، **وصدور حكم نهائي بصحتها** يرتد أثره إلى تاريخ هذا التأشير فلا يكون التغيير في السجل بناء على (التملك بالتقادم)، إلا في الحدود التي تقوم فيها الدليل عليه نقياً كاملاً.

وحيث أنه متى كان ما تقدم، وكان النص المطعون فيه قد أخل بالحماية التي كفلها الدستور لحق الملكية، ويقيم فيما بين الحقوق العينية الأصلية تميزاً من وجهة أسبابها لا يستند إلى أي أسس موضوعية تقتضيها طبيعة القيد في السجل العيني وكانت تنمية الدخل القومي وفقاً لنص المادة ٢٣ من الدستور، لا يكفلها من أهمل أعياناً تملكها أو تركها مواتاً متخلياً عنها، وإنما يرعاها **(من اتصل بهذه الأعيان، وبسط يده عليها وأحياناً واستثمارها)** فإن النص المطعون فيه يكون مخالفاً أحكام المواد ٢٣،٣٢،٣٤،٤٠ من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٣٧ من قانون السجل العيني الصادر رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني من حظر التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل، وبسقوط نص المادة ٣٨ من هذا القانون – وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنية مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر **رئيس المحكمة**

٦٠- تعليقنا حول موضوع إلغاء المحكمة الدستورية العليا للمادتين ٣٧، ٣٨ من قانون السجل العيني

المعروف فقهاً وشرعاً: أن الشريعة الإسلامية لا تعترف بالتقادم بنوعية – مسقطاً كان أم مكسباً – وتقتضي ببقاء الحق لصاحبه مهما طال الزمن – (الطعنان ٢٨/٣٣ ق أحوال شخصية جلسة ١٩٦١/٣/٣٠، ٣٥/٢٨ ق أحوال شخصية بجلسة ١٩٦٩/٢/١٢) فالفرد لا يمتلك بالتقادم إلا إذا كان وضع يده على عقار (غير مملوك لأحد) أعمالاً لقوله عليه السلام (من حاز شيئاً عشر سنين فهو له) ولـدا جاء نص م ٣/٢٣ ق ١١٤/ ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر والسجل الشخصي بتخويل مصلحة الشهر العقاري حق المفاضلة بين المحررات المشهرة وإجراء الأبحاث والفحص والدراسة والتحقيق بالطبيعة وسؤال الشهود ومطابقة سندات الملكية على الواقع لمعرفة المالك الحقيقي وإسناداً الملكية إليه، ويقابل تلك المادة في السجل العيني المادة ١٤ من قانون السجل، إلا أم منشور فني ٨٠/١٥ استلزم استصدار حكم نهائي ببطلان العقد الباطل والتأشير بموجب ذلك الحكم هامشياً على هامش العقد الباطل.

والمعروف قانوناً: إن التصرفات القانونية (بيع – هبة – بدل) يشترط (التسجيل) لنقل ملكيتها للصادر لصالحه التصرف وهو هنا المتصرف إليه (التسجيل بالشهر العقاري) وذلك طبقاً للمادة ٩ من قانون ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر وألا بقيت الملكية على ملك (المتصرف).

أما (الوقائع المادية) (كالحيازة بالتقادم الطويل ١٥ سنة،

والوفاة) فهي كافية بذاتها كمصدر للحق وسببا لكسب الملكية، فتنتقل الملكية للحائز باكتمال مدة التقادم ١٥ سنة، لأن الحيازة (قرينة) على الملكية ويجوز نفيها (م ٩٦٤ مدني) (طعن ٢٢/٢٨٢ ق جلسة ١٩٥٦/٢/٢) كما تنتقل الملكية للوارث بمجرد «الوفاة» دون حاجة للتسجيل طبقاً م ٢،١ ق ١٩٤٣/٧٧ الخاص بالمواريث، ذلك أن شهر حق الإرث ما هو إلا إجراء تطلبه القانون عند قيام الوارث بإجراء التصرف للغير، وتسجيل الأخير لهذا التصرف طبقاً م ١٣ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر. وبهذا قالت محكمة النقض المصرية في (الطعن رقم ١٢١٠/ ٥٤ ق جلسة ٢/٢٨/ ١٩٨٩).

والحيازة بالتقادم الخمسي المنصوص عليها بالمادة ٩٦٩ مدني (معطلة وغير معمول بها) في ظل أنظمة السجل الشخصي وكذا السجل العيني بمصر، حيث تنص على ذلك م ٢٣ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر والسجل الشخصي ويقابل هذه المادة في قانون السجل العيني المادة ١١ منه، حيث تشترطان أن يكون المتصرف (مالكاً) بموجب عقد مسجل أو حكم نهائي مشهر بالشهر العقاري (محرر سبق شهره) فإذا ما وجد العضو الفني الباحث بمأمورية الشهر أن المتصرف «غير مالك» امتنع عن شهر المحرر، ولكن إذا أراد صاحب الشأن إسناد الملكية في (المباني) لوضع اليد المدة الطويلة ١٥ سنة (حيث أنه في ظل قوانين الشهر لا يجوز إسناد الملكية بالحيازة بالتقادم بالنسبة للأراضي الفضاء) جاز له لذلك، كما لا يشترط للإسناد / كذلك (**عدم وجود محرر مشهر يناقض ذلك**) طبقاً م ٢٢ مكرر ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص بالسجل الشخصي والتي يقابلها في قانون السجل العيني م ١٣ منه فإن مأمورية الشهر تجيبه إلى طلبه إذا توافرت فيه الشروط

المطلوبة قانوناً أعمالاً لمادة ٩٨٦ مدني وهي الحيازة الهادئة المستمرة الواضحة المستقرة بنية التملك مدة ١٥ سنة متصلة دون انقطاع وبدون منازعة من أحد، وذلك بعد النشر عن ذلك بأحدي الجرائد اليومية واسعة الانتشار لتحقيق افتراض على الكافة بها والتنبيه فيها على (المعترض) بتقديم مستنداته خلال (١٥ يوم) تاريخ النشر بالجريدة المشار إليها.

وأما قاعدة الوضع الظاهر: التي كثر الحديث عنها في هذا المضمار والمنصوص عليها بمادة ٩٦٩ مدني والخاصة بالتقادم الخمسي فغير معمول بها في ظل قوانين الشهر العقاري- ولقد سارت محكمة النقض المصرية في بادئ الأمر في المسار الصحيح في الطعنان ٥١/٤٧٥ ق جلسة ١٩٨٢/٥/٢٧، والطعن ٤٩/١٤٢٠ق جلسة ١٩٨٣/٦/١٦) وقالت (أن نظرية الأوضاع الظاهرة لا محل لأعمالها في غير الحالات الواردة بالقانون المدني (مثال النائب الظاهر م ١٠٧ مدني والدائن الظاهر م ٣٣٣ مدني).

وهي ليست مبدأ عاماً يسري على كافة التصرفات فلا يجوز التوسع فيها أو القياس عليها) ثم تغير الحال وسلكت محكمة النقض المصرية مسلكاً غير صحيح اعتباراً من الطعن رقم ٤٥/٨٢٦ ق – هيئة عامة – جلسة ١٩٨٦/٢/١٦، وما تلاه من طعون أخري نذكر بعضها الطعن ٤٥/١٢٢٤ ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٢٨، والطعن ٤٥/١٠٢٨ ق جلسة ١٩٨٨/٦/٨ حيث قالت محكمة النقض (أن الوضع الظاهر قاعدة واجبة الأعمال متى توافرت موجبات أعمالها واستوفت شرائط تطبيقها – مؤدي ذلك اعتبار التصرف المبرم بعوض من صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية نافذاً في مواجهة صاحب الحق شرطه: إسهام الأخير بخطئه سلباً أو إيجاباً في ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه).

ونرى أن حكم ثبوت الملكية المستند إلى الحيازة بالتقادم الطويل المكسب للملكية ١٥ سنة والذي أصبح حكماً نهائياً بعدم الطعن عليه في الميعاد أو طعن عليه وتأيد استئنافيا يلزم (تسجيله) مهما طال الأمد دام قد اختصم فيه جميع الأطراف المعنية لا أن يحظر تسجيله إذا مر عليه أكثر من ٥ سنوات حيث كانت تشترط ذلك م ٣٨ من قانون السجل العيني (الملغاة) بحكم المحكمة الدستورية العليا.

ولقد أحاطت المحكمة الدستورية العليا بحكمها الصادر في الطعن رقم ١٧/٤٢ ق دستورية جلسة ١٩٩٨/٦/٦ بمبدأ (القيد المطلق للسجل العيني بمصر) ولقد سبق أن أوضحنا ونادينا من قبل بكتابنا (الموسوعة الشاملة في الملكية العقارية والعقود ومن بعده المطول) أن، نظام السجل الشخصي نظام يسير وعيوبه بسيطة وعلاجه سهل بالمقارنة لنظيره السجل العيني والذي ثبت فشله بمصر – فمافيا الأراضي الباحثة عن الثغرات والتي نشأت في ظل نظام السجل الشخصي يمكن القضاء عليها بثلاثة أشياء:

١- نظام الميكروفيلم.

٢- من قبل صدر القانون رقم ١٩٧٦/٢٥ معدلاً لبعض مواد القانون ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر حيث تعدلت م ٥٧ منه وقصرت الشهر بطريق الإيداع – كأحد طرق الشهر – على المحررات التي يصدر بها قوانين خاصة وحظر الإيداع بالنسبة للعقود الثابتة التاريخ قبل عام ١٩٢٤ بعد أن ثبت اصطناع أغلبها وتزويرها بغية اغتصاب العقار.

٣- جعل رسوم التسجيل (رمزية) مع تبسيط الإجراءات لتسهيل عملية الشهر فيستطيع كل متصرف إليه بذلك (شهر

تصرفه) فيسهل بذلك معرفة حصول تصرف من عدمه على عقار التعامل من خلال (الشهادة العقارية) المستخرجة من مكتب الشهر العقاري المختص والتي لا يظهر بها إلا (التصـــرفات المشـــهرة فقط).

وبذا يأمن كل مواطن على ملكيته ويتخلص من شبح القلـــق الذي يطارده ويتفرع للعمل والإنتاج والإبداع والابتكار فترقي بذلك الأمم وحسناً أن أخذ المشرع بمقترحاتنا وخفض رســـوم الشـــهر وألغي الرسم النسبي، وقنن رسم حوالة المساحة اللازم لعمل كشف التحديد المساحي لطلب الشهر وأدخله ضمن رسوم المشهر، حيث أدي عدم التقنين (في الماضي) إلى تلاعب مسئولي المساحة برسم حوالة تكاليف أعمال مساحية فبعد أن كان عشرة جنيهات ارتفع إلى ١٩٠ جنية ثم ارتفع مرة أخري إلى ٣٨٠ جنيه الأمر الـــذي أدى إلى أحجام طالبي الشهر عن التسجيل وسلوك طريق دعوى صحة التوقيع كإجراء سريع وغير مكلف، ولكنه لا ينقل الملكية كمـــا لا يجوز تسجيله وإن كنا نطمع أن يمتد التطـــوير إلـــى الإجـــراءات والمستندات الكثيرة التعقيد والتي تعرقل التسجيل كي يتم التســـجيل في سهولة ويسر وسرعة دون إبطاء لكن حتى الآن وبعد صـــدور ق ٢٠٠٦/٨٣ بخفض رسوم التسجيل لا يزال مسئولي المســـاحة ممتنعين عن عمل كشف التحديد المساحي إلا بعد سداد رسم حواله ٣٨٠ جنيه عن كل قطعتين، ضاربين بالقانون ٢٠٠٦/٨٣ عرض الحائط وعلى وزارتي الري والعدل بحث تنفيـــذ هيئـــة المســـاحة للقانون الجديد وسرعة تفعيله.

٦١- التعليق على م ٣٠ من قانون السجل العيني والتي يلزم تعديلها فوراً

هذه المادة تقتضي بأن يكون قيد حق الإرث خلال ٥ سنوات من تاريخ وفاة المورث (بدون رسم).

فإذا انقضت تلك المدة دون قيد، وأراد الوارث القيد بعدها في وقت لاحق فإنه لا يجوز له القيد إلا بعد سداد (رسم نسبي) بعكس الحال في ظل نظام السجل الشخصي حيث تنص م ١٣ من قانون ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر بأن يكون الشهر (بدون رسم). وكذلك م ٢٣ من قانون ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر والخاص برسوم الشهر، فتكون م ٣٠ من قانون السجل العيني مخالفة لنص قانوني واجب الإتباع ويلزم أعمال العدالة والمساواة بين النظامين إعمالاً (لمبدأ تكافؤ الفرص).

وعلى المسئولين بلجنة التشريعات بمجلس الشعب المصري تدارك ذلك وتعديله بموجب قانون جديد يعدل ويصحح هذا الوضع.

وعلى أصحب الشأن المتضررين من الرسم النسبي لشهر حق الإرث في ظل نظام السجل العيني، اللجوء للقضاء والطعن أثناء تداولها على م ٣٠ من قانون السجل بعدم دستوريتها.

وحسناً أن استجاب المشرع لنداءنا المشار إليه بعالية وجعل إشهار الإرث في ظل نظام السجل العيني بدون رسوم أسوه بنظام السجل الشخصي وإصدار قانون رقم ٢٠٠٦/٨٣ ونص على ذلك صراحة في المادة الثالثة منه وقد نشر بالجريدة الرسمية عدد ٢٢ مكرر بتاريخ ٢٠٠٦/٦/٦ ويعمل به من ٢٠٠٦/٨/٧ وقد أذيع بالمنشور المالي ٢٠٠٦/٢ شهر عقاري والمنشور الفني ٢٠٠٦/٧.

مطلـــوب

إدراج وتسكين **(العقود المسجلة التـــي أغفلتهـــا المســـاحة ولجان المراجعة)** طبقاً م ١/٣٩ من قانون السجل العيني واعتبارها شرطاً لمشروعية القيد ثم حجيته.

وتنفيذاً لحكم المحكمة الدستورية العليا فيمـــا يتعلـــق بإلغـــاء المادتين ٣٨،٣٧ من قانون السجل العيني أصدرت مصلحة الشهر العقاري المنشوران الفنيان الآتيين:-

٦٢- (أ) منشور فني ١٩٩٨/٢٠

يراعي قبول قيد الحقوق العينية العقارية الأصلية التي تستند إلـــى وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية إذا رفعـــت بشـــأنها دعـــاوى قضائية وصدرت فيها (أحكام نهائية) قبل أو بعد سريان قانون الســـجل العيني على القسم المساحي الذي يقع به العقارات موضوع هذه الأحكام شريطة : **اختصام أصحاب هذه الحقوق المقيـــدة أســـماؤهم الســـجل العيني، وقيد دعاوى هذا الأحكام بصحف الوحدات العقارية المتعلقـــة بها.** ويلغي كل ما يخالف ذلك من تعليمات.

٦٣- منشور فني رقم (١٢) بتاريخ ١٩٩٩/٧/٨

(ب) بخصوص قواعد المراجعة القانونية لمسودة مساحة الملكية

إلحاقاً بالمنشورين الفنيين رقمي ١٩ بتـــاريخ ١٩٨٦/١١/٣ بشأن قواعد المراجعة القانونية لمسودة دفتر مساحة الملكية و ٢٠ بتاريخ ١٩٩٨/١٢/١٤ بشأن تنفيذ حكم المحكمة الدستورية بعـــدم دستورية نص المادة ٣٧ بشأن حظر التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل وسقوط حكم المادة ٣٨ من القـــانون رقـــم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني.

ولما كانت المادة ١٢ من القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ المشار إليه تنص على أنه:

(يستخلص بيانات الصحف من دفتر المساحة وسجل الأطيان ومن التصرفات التي سبق شهرها ومن استمارات التسوية المشار إليها في المادة (١٩).

ولما كانت نظم الشهر على اختلافها – ما كان منها شخصياً أو عينياً– تفترض اشتقاق الحقوق التي تسجلها أو تقيدها في صحائفها من أسبابها التي حددها المشرع حصراً. تقديراً بأن أسبابها هذه هي التي تقيمها وفقاً للقانون حتى ولو كان السجل عينياً وكل ما يقيد في هذا السجل إما أن يكون تصرفاً قانونياً أو عملاً مادياً وأن كلاهما مصدراً للحقوق العينية يكسبها وفقاً للشروط التي نص عليها القانون فإن استكمالها لشروط هذه تظل مناط صحتها.

ولما كانت المبادئ الأساسية المميزة لنظام السجل العيني تضفي على القيود التي تتم في السجلات العينية أماناً وضماناً واستقرار وتحقق لنظام السجل العيني مزايا بالغة الأهمية ويترتب عليها تجنب كافة العيوب التي تلحق الشهر الشخصي، وتجعل نظام السجل العيني يحقق الهدفين الرئيسيين للشهر العقاري، وهما:–

١– استقرار الملكية العقارية ٢– تدعيم الائتمان العقاري.

ولما كانت اللجان المختصة بإعداد مسودة دفتر مساحة الملكية وأعمال تسوية كافة الوحدات العقارية بالقسم المساحي وكذا المراجعة القانونية لمسودة دفتر **المساحة الملكية قد شاب أعمالها بعض الأخطاء** الناتجة عن حداثة العمل بقانون السجل العيني وزيادة حجم الأعمال المنوط بهذه اللجان وإتمامها في وقت محدد.

ولما كانت الأخطاء متمثلة في إغفال **قيد بعض القيود**

المشهرة بدفتر مساحة الملكية وصحف الوحدات العقارية وقيدها بأسماء من لا يتملكون هذه العقارات على خلاف الثابت بهذه العقود المشهرة مما نتج عنه إهدار حقوق بعض الملاك ومنح البعض صفة الملاك على خلاف الثابت بهذه العقود المشهرة.

ولما كانت نتائج هذه الأخطاء وكم من الحالات الصارخة التي كانت مثار شكوى ذوي الشأن، فقد ارتأت المصلحة ألا تقف أمام هذه الحالات دون اتخاذ إجراء حاسم يعيد الأمور إلى نصابها الصحيح وبها يستعيد أصحاب الحقوق حقوقهم المسلوبة.

وتصحيحاً لهذه الأوضاع وحفاظاً على حقوق ذوي الشأن يراعي الالتزام بما يأتي:-

١- عند اكتشاف (خطأ في القيد) نتيجة (إغفال) (اللجنة) المنصوص عليها في المادة ٢٤ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني، (قيد بعض العقود المشهرة بأسماء ملاكها الحقيقيين وقيدها بأسماء البائعين لهم بدفتر مساحة الملكية وصحيفة الوحدة العقارية، دون سند من القانون، فعلي أمين مكتب الشهر المختص تحرير (محضر) يوضح فيه أسباب الخطأ وكيفية اكتشافه لعرضه على اللجنة المشكلة لهذا الغرض.

٢- على أمين مكتب الشهر المختص تشكيل (لجنة) من أعضاء مكتب الشهر وهيئة الشهر وهيئة المساحة، يكون مهمة هذه اللجنة بكل مكتب، تصحيح قيد العقود المشهرة التي قيدت بطريق الخطأ بأسماء البائعين وقيدها بأسماء (ملاكها الحقيقيين) بدفتر مساحة الملكية وصحيفة الوحدة العقارية بما يتفق والعقود المشهرة. ما عدا ذلك من أخطاء واردة بالسجل ودفتر المساحة، فعلي ذوي الشأن اللجوء (للجنة القضائية) خلال المدة المقررة قانوناً، أو اللجوء (للقضاء) في حالة فوات المدة المذكورة.

٣- ويراعي عند إجراء التصحيح ما يأتي:

أ- التأكد أنه لم يسبق التصرف في الوحدة العقارية بأي وجه من أوجه التصرفات الناقلة للملكية أو غيرها، فإذا ثبت ثمة حقوق عينية أصلية أو تبعية على العقار أو جزء منه، (يمتنع) على اللجنة تصحيح القيد حتى يتم التصحيح بين ذوي الشأن اتفاقاً أو قضاءاً.

ب- يخطر كل شخص تغير مركزه القانوني في الصحيفة بخطاب مسجل موصى عليه بعلم الوصول إلى محله المعين في السجل.

ج- تنعقد (اللجنة) المشار إليها حسب مقتضيات العمل وبما يتناسب مع الحالات المعروضة ويصدر أمين المكتب المختص (قراراً) بتحديد أعضاء اللجنة ورئيسها وموعد ومكان ومدة انعقادها ويتم الإعلان بمقر المكتب والمأموريات والفروع عن انعقاد اللجنة قبل موعد الانعقاد بأسبوع على الأقل.

د- في حالة تعرض اللجنة لأي مصاعب أثناء عملها يتم العرض على (رئاسة المصلحة) على أن تراعي الدقة الواجبة في قيد هذه العقود وتصحيح الأخطاء، وعدم تكرارها مستقبلاً حتى لا يتعرض المتسبب (للمساءلة القانونية).

هـ- على الإدارات العامة للتفتيش الفني الثلاث مراقبة تنفيذ ذلك بكل دقة والتأكد من ملائمة مدة انعقاد اللجان مع عدد الحالات المعروضة عليها وتضمين ذلك تقارير التفتيش الدوري والغرض بأية مخالفة.

الإدارة العامة للبحوث القانونية الأمين العام المساعد الأمين العام

الفصل التاسع

قانون السجل العيني ١٤٢/١٩٦٤[١]

الباب الأول

أحكام عامة:

مادة ١:- السجل العيني هو مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المرتبة له وعليه وتبين المعاملات المتعلقة به.

مادة ٢:- تتولى مصلحة الشهر العقاري ومكاتبها ومأمورياتها أعمال السجل العيني طبقاً لأحكام هذا القانون.

مادة ٣:- يختص كل مكتب من مكاتب السجل العيني دون غيره بقيد المحررات المتعلقة بالعقارات التي تقع في دائرة اختصاصه.

مادة ٤:- يخصص سجل عيني لكل قسم مساحي، وتفرد في هذا السجل صحيفة خاصة بكل وحدة عقارية ترقم وفقاً للقواعد الخاصة بكيفية إمساك السجل العيني وكذلك الوثائق المتعلقة به.

مادة ٥:- يلحق بكل سجل(فهرس شخصي هجائي) يكون فيه لكل مالك صحيفة خاصة يبين فيها الوحدات التي يملكها وتدون بيانات هذا الفهرس من واقع البيانات المثبتة في السجل العيني.

مادة ٦:- لا يجوز بأي حال ومن الأحوال أن تنقل من مكاتب السجل العيني أصول المحررات التي تم قيدها ولا السجلات

---

[١] نشر الوقائع المصرية ملحق الجريدة الرسمية العدد ١٨٩ بتاريخ ١٩٧٥/٨/١٦م

والدفاتر والوثائق المتعلقة بالقيد، على أنه يجوز للسلطات القضائية أو من تندبه من الخبراء الإطلاع عليها).

مادة ٧:- تخضع التصرفات والحقوق الواردة في هذا القانون سواء فيما يتعلق بقيدها أو التأشير بها أو حفظها أو بالنسبة إلى طلبات الإجراء فيها للقواعد المتعلقة بالرسوم الخاصة بالشهر العقاري.

مادة ٨:- تعتبر (وحدة عقارية) في تطبيق أحكام هذا القانون:-

أولاً:- كل قطعة من الأرض تقع في قسم مساحي واحد وتكون مملوكة لشخص واحد أو أشخاص على الشيوع دون أن يفصل جزء منها عن سائر الأجزاء فاصل من ملك عام أو خاص، أو دون أن يكون لجزء منها أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها.

ثانياً: المناجم والمحاجر.

ثالثاً:- المنافع العامة.

(٢) وتنظم بقرار من وزير العدل التفاصيل المتعلقة بالوحدات العقارية وتعديل البيانات الواردة في الفقرة السابقة عن طريق الإضافة أو الحذف.

مادة ٩:- استثناء من أحكام الفقرة السابقة يجوز بقرار من وزير العدل أن تعتبر منطقة من مناطق السكني أو غيرها (وحدة عقارية في جملتها) وتفرد لها صحيفة عقارية ويعد لشهر التصرفات الخاصة بهذه المساكن (فهرس) يرتب بأسماء الأشخاص ويلحق (بالصحيفة العقارية).

الباب الثاني

في إثبات الحقوق في السجل العيني

الفصل الأول في القيد الأول

مادة ١١– تثبت الحقوق في صحائف السجل إلا إذا كانت قد نشأت أو تقررت بسبب اكتساب الحقوق العينية، وإذا كان هذا السبب تصرفاً أو حكماً وجب أن يكون قد (سبق شهره).

مادة ١٢:– تستخلص بيانات الصحائف من دفتر المساحة وسجل الأطيان ومن التصرفات التي تم شهرها ومن استمارات التسوية المشار إليها في المادة ١٩.

مادة١٣:– لا تثبت الحقوق على أساس وضع اليد (إلا) إذا لم يكن في المحررات المشهرة ما (يناقضها).

مادة ١٤:– في حالة قيام التناقض بين المحررات المشهرة عن قطعة مساحية واحدة تتولى (المصلحة) إثبات الحقوق في صحيفة الوحدة باسم من تعتبره صاحب الحق (بعد) فحص المحررات المتنافسة ودراستها، ويرفق بصحيفة الوحدة (تقرير) عن نتيجة هذه الدراسة.

مادة١٥:– تثبت في صحيفة كل وحدة عقارية حدودها في الطبيعة وأسماء الملاك المجاورين.

مادة ١٦:– تتولى المساحة وضع العلامات العامة على حدود كل وحدة عقارية.

مادة ١٧:– يجب على واضع اليد على الوحدة العقارية أياً كان سبب وضع يده.

أن يمكن للموظفين المنوط بهم عملهم المساحي من القيام بعملية (التحديد)، وعلى رجال الضبطية القضائية أو رجال الإدارة تمكين هؤلاء الموظفين من وضع العلامات اللازمة لتحديد الوحدات العقارية.

مادة ١٨:- المحررات التي تتناول نقل حق عيني أو إنشاءه أو زواله (الثابتة) التاريخ من غير طريق وجود توقيع أو ختم لإنسان توفي (تخفض) رسوم شهرها بمقدار ٥٠% إذا قدمت للشهر (خلال شهرين) من تاريخ صدور القرار الوزاري إليه في المادة الثانية من قانون الإصدار وترسل (صورة من طلب الشهر) إلى الهيئة القائمة على إعداد السجل العيني بمجرد تقديم الطلب للنظر في إثبات الحقوق في صحائف الوحدات العقارية على أساس هذه المحررات.

مادة ١٩:- في أحوال التبادل على عقارات بعقود لم تشهر، وفي أحوال وضع اليد على عقارات مفرزة بمقتضي عقود قسمة لم تشهر، وفي جميع الأحوال الأخرى التي لا يكون وضع اليد فيها ثابتاً في محررات مشهرة يجوز لأصحاب الشأن باتفاقهم واتفاق من يكون له حقوق عينية تبعية على هذه الأعيان أن يقوموا في ميعاد الشهرين المشار إليها في المادة السابقة بإثبات اتفاقهم في (استمارات تسوية) تقوم مقام (المحررات المشهرة) وتسلم هذه الاستمارات إلى الهيئة القائمة على إعداد السجل العيني للنظر في إثبات الحقوق في صحائف الوحدات العقارية وفقاً لها.

وتخفض رسوم الشهر المستحقة من هذه الاستمارات بمقدار ٥٠% إذا كان وضع اليد (سابقاً على) صدور القانون بمدة (خمس سنوات على الأقل). ويصدر قراراً من وزير العدل ببيان كيفية تحرير الاستمارة.

مادة ٢٠- بعد صدور القرار الوزاري المشار إليه في المادة

الثانية في قانون الإصدار بنشرة في الجريدة الرسمية وفقاً للإجراءات والمواعيد التي تحددها اللائحة التنفيذية (إعلان) يتضمن تنبيه أصحاب الشأن من ملاك وأصحاب حقوق عينية إلى ميعاد سريان القانون في القسم المساحي ودعوتهم إلى الإطلاع على بيانات الوحدة العقارية الخاصة بهم كما يتضمن تنبيهاً إلى الطعن المذكور في المادة ٢١٠.

وعند حلول ميعاد سريان المشار إليه في المادة من قانون الإصدار ينشر عن البيانات الخاصة بالوحدات العقارية الكائنة بالقسم المساحي لإطلاع أصحاب الشأن عليها.

ويرسل (إخطار) بالطريقة التي تبينها اللائحة إلى أصحاب الشأن الواردة أسماؤهم في كل صحيفة من صحائف الوحدات العقارية لبيان ما أثبت (بأسمائهم) في هذه الصحائف من حقوق وما يقع على هذه الوحدات العقارية من (تكاليف وحقوق عينية تبعية).

الفصل الثاني

في اللجنة القضائية التي تنظر في المنازعات

مادة ٢١– تشكل في كل قسم مساحي (لجنة قضائية) برئاسة رئيس محكمة ابتدائية وعضوية اثنين من موظفي المصلحة أحداهما قانوني والثاني هندسي ن وتختص هذه اللجنة دون غيرها بالنظر في جميع الدعاوى والطلبات التي ترفع خلال السنة الأولى بعد العمل بهذا القانون لإجراء تغيير في بيانات السجل العيني.

ويصدر بتعيين أعضائها ولائحة إجراءاتها (قرار من وزير العدل).

مادة ٢٢– بعد انتهاء السنة المشار إليها في المادة السابقة

يقفل جدول الدعاوى والطلبات التي ترفع على هذه اللجنة، ويجوز بقرار من وزير العدل (مد) المدة المشار إليها (سنة أخرى).

مادة ٢٣- تكون الأحكام التي تصدرها اللجنة (نهائية) في الأحوال الآتية:

١- إذا كان التغيير المطلوب إجراؤه في بيانات السجل متفقاً عليه بين جميع ذوي الشأن الواردة أسماؤهم في صحائف الوحدات.

٢- إذا كان ها التغيير لا يمس بحق شخص من الأشخاص الواردة أسماؤهم في صحائف الوحدات المطلوب إجراء التغيير فيها.

٣- إذا كان الحق المتنازع فيه لا يتجاوز أصلاً النصاب النهائي للمحكمة الابتدائية.

مادة ٢٤- فيما عدا الأحوال الواردة بالمادة السابقة تكون الأحكام الصادرة من اللجنة (قابلة للاستئناف) إمام (محكمة الاستئناف) الواقع في دائرتها القسم المساحي.

مادة ٢٥- لا تستحق رسوم على الدعاوى والطلبات التي ترفع على اللجنة، على أنه إذا تبين للجنة أن طلب إجراء التغيير يستر (تصرفاً جديداً) يراد (التهرب من أداء الرسوم المستحقة عنه) ضمنت قراراها (أداء الرسوم المستحقة) وفقاً للقوانين المعمول بها ولا ينفذ (قرارها) إلا بعد أداء هذه الرسوم.

كما يستحق عند استئناف الأحكام الصادرة من اللجنة (الرسوم المستحقة أصلاً) عن الدعاوى الابتدائية - (وترد) الرسوم كلها أو بعضها عند (الحكم لصالح المستأنف).

الباب الثالث

القيد في السجل

الفصل الأول :ـ في التصرفات والحقوق الواجب فيها في السجل.

مادة ٢٦ – جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقلة أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، يجب (قيدها) في السجل العيني ويدخل في هذه التصرفات (الوقف والوصية).

ويترتب على عدم القيد أن الحقوق المشار إليها ولا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم. ولا يكون للتصرفات غير المقيدة من الأثر سوي (الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن).

مادة ٢٧ – يجب كذلك (قيد) جميع التصرفات والأحكام النهائية (المقررة) لحق من الحقوق العقارية الأصلية. ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق (لا تكون حجة) لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم.

ويسري هذا الحكم على (القسمة العقارية) ولو كان محلها (أموالاً مورثة).

مادة ٢٨ – يجب (قيد) الإيجارات والسندات التي ترد على (منفعة) العقار إذا زادت مدتها على (تسع سنوات) والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة (ثلاث سنوات مقدما) وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، يترتب على عدم قيدها أنها **(لا تكون نافذة في حق الغير)** فيما زاد على أجرة ثلاث سنوات بالنسبة إلى المخالصات والحوالات.

مادة ٢٩- يجب قيد جميع الحقوق العينية وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك والإقرارات بالتنازل عن مرتبة قيدها.

ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق (لا تكون حجة) لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم.

مادة ٣٠- يجب على الوارث قيد حق الإرث إذا اشتملت التركة على حقوق عينية عقارية وذلك بقيد السند المثبت لحق الإرث مع قوائم جرد التركة التي يجب أن يتضمن نصيب كل وارث ولا يجوز قيد أي تصرف يصدر من الوارث في حق من هذه الحقوق إلا بعد إتمام القيد المنصوص عليه في الفقرة السابقة. ويجوز أن يقتصر فيها حق الإرث على جزء من عقارات التركة، وفي هذه الحالة يعتبر هذا الجزء وحدة عقارية تبني على أساساها تصرفات الورثة.

ولا يجوز قيد أي تصرف من الوارث طبقاً لأحكام الفقرة السابقة إلا في حدود نصيبه الشرعي في كل وحده.

ولا يجوز قيد أي تصرف في أي عين من الأعيان التي انتهى فيها الوقف إلا بعد قيد إلغائه. وفي جميع الحالات السابقة تكون القيد (بدون رسم)[1].

مادة ٣١- يجب التأشير بالمحررات المبينة لدين من الديون العادية على المورث في صحف السجل العيني المخصصة لأعيان التركة أو حقوقها ويجب على (الدائن) إعلان كل ذي شأن بقيام الدين قبل التأشير به.

---

[1] مستبدلة بالمادة الثالثة من قانون ٢٠٠٦/٨٣ ومذاعة بالمنشور المالي ٢٠٠٦/٢ والفني ٢٠٠٦/٧.

ويحتج بهذا التأشير من تاريخ حصولهن ومع ذلك إذا تم التأشير في خلال (سنة) من تاريخ القيد المشار إليه في المادة السابقة، فللدائن أن يحتج بحقه على كل من تلقي من الوارث حقاً عينياً وقام بقيده قبل هذا التأشير به.

مادة ٣٢- الدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بصحة أو نفاذ تصرف التغيير في بيانات السجل العيني ولا تقبل الدعوى إلا بعد تقديم الشهادة الدالة على حصول التأشير في السجل بمضمون هذه الطلبات.

مادة ٣٣- الدعاوى المشار إليها في المادة السابقة التي تكون منظورة أمام المحاكم وقت العمل بهذا القانون ولم يسجل صحيفتها لا يجوز الاستمرار في النشر فيها إلا بعد أن تتضمن (الطلبات الختامية) قبل إجراء التغيير في بيانات السجل بعد التأشير (توقف الدعوى).

ويمنح – المدعون في هذه الدعاوى (ميعاد شهرين) من تاريخ العمل بهذا القانون لطلب هذا التأشير، فإذا لم تقدم في أول جلسة بعد انتهاء هذا الميعاد شهادة بحصول هذا التأشير توقف دعوى.

مادة ٣٤- يؤشر في السجل العيني (بمنطوق الحكم النهائي) الصادر في الدعوى المبينة في المواد السابقة.

مادة ٣٥- يترتب على التاشير بالدعاوى في السجل العيني أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤشر به طبق خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته (نهائيا) يكون (حجة) على من ترتب لهم حقوق وأثبتت لمصلحتهم بيانات في السجل ابتداء من تاريخ التأشير بهذه الدعاوى في السجل.

وتبدأ مدة خمس سنوات إلى الأحكام النهائية القائمة وقت

العمل بهذا القانون (من تاريخ القرار) المشار إليه في المادة الثانية من قانون الإصدار.

مادة ٣٦- يجب التأشير بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة في صحف الوحدات العقارية، ويترتب على ذلك أنه إذا تقرر حق الشفيع بحكم قيد في السجل أن يكون (حجة) على من ترتب لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ التأشير المذكور.

الفصل الثاني

في التغيير والتصحيح في بيانات السجل

مادة ٣٧- يكون السجل العيني قوة في إثبات صحة البيانات الواردة فيه.

(فقرة ٢ من هذه المادة (ملغاة) بحكم المحكمة الدستورية العليا)[1].

مادة ٣٨- (ملغاة) بحكم المحكمة الدستورية [2].

[1،2] المادتان ٣٧،٣٨ من قانون السجل العيني ملغيتان بموجب حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١٧/٤٢ ق دستورية جلسة ١٩٩٨/٦/٦ والذي نشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٥ تابع بتاريخ ١٩٩٨/٦/١٨ حيث قضت المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص مادة ٢/٣٧ من قانون السجل العيني رقم ١٩٦٤/١٤٢ فيما نصت عليه من (حظر تملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل)، وكذلك الاستثناء الوارد بمادة ٣٨ من القانون والذي ينص على (قيد الحقوق استناداً إلى وضع اليد المكسب إذا رفعت الدعوى أو صدر الحكم فيها خلال ٥ سنوات من انقضاء المادة المنصوص عليها في القرار الوزاري، من سريان قانون السجل العيني. فبطلان (الأصل) لمخالفته للدستور يستتبع بالتالي بطلان (الاستثناء) المبني عليه. هذا وقد صدر القرار لجمهوري بقانون رقم ١٩٩٨/١٦٨ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٨ مكرر بتاريخ ١٩٩٨/٧/١١ بتعديل فقرة ٣ من المادة ٤٩ من قانون رقم ١٩٧٩/٤٨ الخاص بإنشاء المحكمة الدستورية العليا بجعل أحكام المحكمة الدستورية تطبيق (بأثر فوري مباشر) فقط على (القضايا الضريبية) وذلك طبقاً لمادة ١/٧ من القانون المدني وقصر الأثر الرجعي على (رافع الدعوى) وحده فلا يفيد منه (غيره). على أن يبدأ ذلك اعتبار من ١٩٩٨/٧/١٢ ونري أن هذا القرار الجمهوري بقانون سيغل من يد الأفراد في الطعن بعدم الدستورية لانعدام مصلحتهم في ذلك.

مادة ٣٩- لا يجوز إجراء تغيير في البيانات الواردة في السجل العيني إلا بمقتضي (محررات موثقة) صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل، أو بمقتضي حكم أو قرار صادر من (المحكمة) التي يقع القسم المساحي في دائرتها أو من اللجنة المشار إليها في المادة ٢١، وللأمين أن يصحح الأخطاء المادية البحتة في السجل العيني من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أصحاب الشأن طالما لم يتم القيد، وفي حالة إتمام القيد وجب عليه عدم إجراء التصحيح إلا بعد إخطار ذوي الشأن بكتاب موصي عليه بعلم وصول. ويحرر الأمين (محضراً) يوضح فيه أسباب الخطأ وكيفية كشفه.

مادة ٤٠- يجب على ملاك الوحدة العقارية إخطار أمين السجل بكل تغيير يتناول الوحدة العقارية بسبب إضافة مباني أو إنشاء تفاصيل هامة وتعديلها أو إزالتها ويرفق بالأخطار إقرار رسمي يتضمن التغييرات، وتعديل البيانات السجل العيني تبعاً لها دون اقتضاء أية رسوم. ويجب أن يتم الإخطار خلال الثلاثة أشهر التالية لإتمام التغيير.

مادة ٤١- إذا تبين عند الانتقال للطبيعة لإجراء عملية تحديد أو غيرها وجود تغييرات غير مثبتة في صحائف السجل، أثبتت في السجل (بقرار) يصدره الأمين متضمناً هذه التغييرات مع إلزام المالك المتخلف عن الأخطار المشار إليه بالمادة السابقة بغرامة قدرها ٥٠% من قيمة العقار بشرط ألا تتجاوز ١٠٠ جنية ولا تقل عن ١٠ جنيهات ولا يعتبر هذا قراراً (نهائياً) وتحصل (بالطريق الإداري) وتكون لها (مرتبة) (امتياز رسوم الشهر).

وللأمين العام (الإقالة من الغرامة أو تخفيضها) إذا أبديت أعذار مقبولة.

مادة ٤٢- لكل ذي شأن أن يطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة محو التأشير المشار إليه في المادة (٣١) فيأمر به القاضي إذا كان سند الدين مطعون فيه جدياً وكذلك لذي الشأن أن يطلب إلى القاضي محو التأشير المشار إليه في المادة (٣٢) فيأمر به القاضي إذا تبين أن الدعوى التي أشر بها لم ترفع إلا لغرض كيدي محض.

مادة ٤٣- يخطر كل شخص تغير حقوقه أو زالت بكل قيد أو محو أو تأشير أو تصحيح وذلك بإرسال خطاب موصي عليه مع علم وصول إلى محله المعين في السجل العيني، ويدرج القيد أو المحو أو التأشير أو التصحيح بأكمله في سند الملكية وفي الشهادة المنصوص عليه في المادتين ٥٨،٥٩.

مادة ٤٤- إذا ألغي المحو عاد للقيد التبعي مرتبته الأصلية في السجل العيني ومع ذلك لا يكون لإلغائه أثر رجعي بالنسبة للقيود التي أجريت في الفترة ما بين المحو والإلغاء.

مادة ٤٥- تتم إجراء القيد والتغيير والتصحيح بناء على طلب ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم وفقاً للشروط والأوضاع التي نص عليها القانون واللائحة التنفيذية.

الفصل الثالث

في إجراء القيد على وجه العموم

مادة ٤٦- تقدم الطلبات إلى مأمورية السجل العيني التي يقع العقار في دائرة اختصاصها وفقاً للإجراءات والأوضاع المشار إليها باللائحة التنفيذية.

مادة ٤٧- يجب أن تشتمل الطلبات المنصوص عليها في

المادة السابقة فضلاً عما يتطلبه في أحوال خاصة على البيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية.

ويجب أن يرفق بالطلب صحيفة الوحدة العقارية والمستندات المؤيدة للبيانات المذكورة وفقاً لما توضحه اللائحة.

وتدون الطلبات على حسب تواريخ وساعة تقديمها بدفتر يعد لذلك بالمأمورية وترقم الطلبات بأرقام مسلسلة ويبين في هذا الدفتر مراحل العمل في الطلبات.

مادة ٤٨ - لا يقبل في إثبات أصل الملكية أو الحق العيني سوي صحيفة الوحدة العقارية أو أصول الشهادات المستخرجة من السجل العيني.

مادة ٤٩ - يعتبر الطلب كأن لم يكن إذا لم يتم قيد المحرر في السجل العيني في ظرف (سنة) من تاريخ قيد الطلب بالمأمورية، وتمتد هذه المدة ثانية إذا قدم الطالب قبل انتهاء السنة الأولى بأسبوعين طلباً بامتداد وأدي عنه الرسم المطلوب.

مادة ٥٠ - إذا قدم للمأمورية أكثر من طلب في شأن عقار واحد، وجب أن تبحث هذه الطلبات وفقاً **لأسبقية تدوينها** في دفتر أسبقية الطلبات وأن تقتضي بين إعادة الطلب السابقة مؤشراً على المحرر الخاص به الصلاحية وإعادة اللائحة مؤشراً عليه فترة معادلة للفترة بين معاد تدوين كل منهما على ألا تتجاوز هذه الفترة سبعة أيام على أن تحسب من تاريخ الإرسال.

مادة ٥١ - إذا لم يتيسر إتمام الإجراءات الخاصة بالطلب الأسبق بسبب نقص أو عيب في البيانات أو الأوراق أخطر صاحب الشأن بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم وصول لتلافي هذا النقص أو العيب خلال أجل لا يتجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ

الإرسال فإذا لم يفعل يرفع الأمر إلى أمين السجل العيني وللأمين أن يصدر (قرار مسبباً) بسقوط أسبقية هذا الطلب أو يوقف الإجراءات الخاصة بالطلبات التالية على حسب الأحوال ويراعي حكم المادة السابقة في إبلاغ القرار الصادر بسقوط الأسبقية عند إعادة الطلبات اللاحقة للطلب الذي تقرر سقوط أسبقية بشرط مراعاة الميعاد الموضح بالمادة التالية.

مادة ٥٢- لمن أشهر على طلبه باستيفاء بيان لا يري وجهاً له، ولمن تقرر سقوط أسبقية طلبه بسبب ذلك أن يطلب إلى أمين السجل العيني خلال عشرة أيام من وقت إبلاغ قرار الاستيفاء أو السقوط غليه قيد المحرر في دفتر العرائض وذلك بعد توثيقه وبعد أداء الرسم وإيداع كفالة قدرها نصف في المائة من قيمة الالتزامات الذي يتضمنه المحرر على ألا يزيد مقدار هذه الكفالة على عشرة جنيهات وإلا أصبح القرار نهائياً. ويجب أن يبين في الطلب الأسباب التي يستند إليها الطالب.

وفي هذه الحالة يجب على أمين السجل العيني بعد توثيق المحرر قيد الطلب في دفتر العرائض ثم رفع الأمر إلى اللجنة القضائية المشار إليها في المادة (٢١) ويوقف فحص الطلبات اللاحقة إلى أن يصدر قرار اللجنة.

مادة ٥٣- تصدر اللجنة قراراً مسبباً على وجه السرعة إما بتأييد رفض قيد المحرر في السجل العيني أو بجواز هذا القيد وذلك تبعاً لتحقيق أو تخلف الشروط التي يتطلب القانون لقيد المحرر في السجل العيني ويجب أن يتضمن قرارها مصادرها الكفالة أو ردها للمتظلم إذا وجد أن تظلمه مبني على أسباب جدية.

ولا يجوز الطعن في قرار اللجنة بأي طريق من طرق الطعن.

مادة ٥٤- إذا صدر قرار اللجنة بقيد المحرر في السجل العيني وجب إجراء ذلك حسب ترتيب قيد الطلب المتعلق في دفتر العرائض.

وإذا صدر القرار برفض قيد المحرر في السجل وجب التأشير بما يفيد ذلك في دفتر العرائض إمام الطلب المتعلق به ويرد المحرر لصاحب الشأن بعد التأشير عليه بمضمون القرار وتاريخه.

مادة ٥٥- لأمين السجل العيني أن يرفض إجراء القيد إذا لم يستوف الطلب الشروط اللازمة، وعليه أن يذكر أسباب هذا الرفض على الطلب وفي دفتر العرائض وإبلاغها كتابة للطالب مع تحديد ميعاد أسبوعين له من تاريخ الإرسال لتقديم اعتراضاته على هذا الرفض.

ويصبح قرار الأمين (نهائياً) إذا مضي الميعاد المذكور دون تقديم الاعتراض.

مادة ٥٦- لمن رفض اعتراضه لن يطلب إلى أمين السجل العيني خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إرسال قرار الرفض إليه رفع الأمر إلى اللجنة القضائية المشار إليها في المادة (٢١) من هذا القانون.

وتصدر اللجنة قرارها على وجه السرعة أما بتأييد رفض القيد أو تنفي الطلب.

مادة ٥٧- يتم القيد في السجل العيني بالمطابقة للمستندات المقدمة وترتيب الطلبات في دفتر العرائض ويؤرخ بنفس التاريخ هذا القيد ويتم بكل عناية وبخط واضح دون كشط أو محو أو شطب أو تحشير.

الباب السادس

مستندات الملكية والشهادات

مادة ٥٨– تسلم لكل صاحب شأن صورة من الصحيفة العقارية تسمي تلك الصورة (سند الملكية) وفي حالة امتلاك شخصين أو أكثر لعقار على الشيوع تسلم لكل منهم صورة من سند الملكية باسم جميع المشتاعين بعد أداء رسم قدرة مائة قرش.

مادة ٥٩– تسلم لغير ذوي الشأن بناء على طلبهم (شهادة) بها البيانات الخاصة بهم في السجل العيني بعد أداء الرسم المقرر.

مادة ٦٠– لا يجوز تسليم صورة ثانية من سند الملكية أو الشهادة إلا في حالة (تلف أو ضياع الأولي)، ويكون ذلك (بقرار من اللجنة) المشار إليها في المادة (٢١) وتسلم الصورة بعد أداء الرسم المقرر.

مادة ٦١– على الأمين أن يعطي (شهادة) في أي وقت بمطابقة سند الملكية أو الشهادة للسجل العيني وذلك بعد أداء الرسم العيني.

الباب السابع

أحكام متنوعة

مادة ٦٢– علامات تحديد ألوحدات العقارية مملوكة للدولة. فإذا فقدت أية علامة أو اتفاق أو غير مكانها بمعرفة أحد من عير الموظفين المختصين فإن مصروفات إعادة وضعها تقع على عاتق من يثبت مسئوليته والتي حصلت تلك المصروفات من واضعي اليد وللملاك اللذين وضعت العلامة لتحديد وحداتهم بالتضامن فيما بينهم بالطرق الإدارية.

مادة ٦٣- على الجهات المشرفة على أعمال التنظيم وعلـــى المحافظات أن تخطر الجهة القائمة على السجل العيني في أول كل شهر برخص البناء والهدم المعطاة لأصحاب الشأن وبربط العوائد المستجدة وذلك لكي تقوم الجهة الأخرى بتطبيق نظام المدن علـــى الوحدات العقارية المنشأة عليها هذه الأبنية عند إدراج أي تصرف يتعلق بها في السجل العيني.

مادة ٦٤- على السـلطات المختصـــة أن تقـدم البيانـــات والأوراق التي يطلبها الجهة القائمة على السجل العينـــي أو التـــي يوجب القانون تقديمها والمتعلقة بإجراء القيد خلال عشرين يومـــاً من تاريخ طلبها.

الباب الثامن

العقوبات

مادة ٦٥- كل من توصل إلى قيد محرر لطلب عقار مملوك للغير أو ترتيب حق عيني عليه مع علمه بذلك يعاقـب بـــالحبس وبغرامة لا تجاوز خمسمائة جنية أو بأحدي العقوبتين مـــع عـــدم الإخلال بأي عقوبة يقتضي بها أي قانون أخر.

مادة ٦٦- يعاقب على مخالفـــة أحكـــام المـــادتين ٦٣- ٦٤ بغرامة لا تقل عن مائة قرش ولا تتجاوز عشرة جنيهات وتتعـــدد الغرامة بتعدد المخالفات الذي يقتضي العلم والعمل بأحكـــام هـــذا القانون.

٦٥- اللائحة التنفيذية لقانون السجل العيني [1]

وزارة العدل

قرار رقم ٨٢٥ لسنة ١٩٧٥

باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤

بنظام (السجل العيني)

وزير العدل:-

بعد الإطلاع على القانون رقم ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم للشهر العقاري وعلى القانون رقم (١٩٦٤/٧٠ بشأن رسوم التوثيق والشهر العقاري وعلى القانون رقم ١٩٦٤/١٤٢ بنظام السجل العيني.

قــــرر

الباب الأول

في إدارة السجل العيني

مادة (١)

تنشأ في مصلحة الشهر العقاري والتوثيق إدارة تسمي (إدارة السجل العيني) تختص بما يأتي:

١- إعداد التعليمات لتنظيم العمل والنهوض به.

---

[1] نشر بجريدة الوقائع المصرية العدد ١٨٩ بتاريخ ١٩٧٥/٨/١٦.

٢- وضع تنفيذ البرامج الخاصة بتدريب العاملين المنوط بهم تنفيذ نظام السجل العيني.

٣- اتخاذ إجراءات النشر واللصق والإعلان لأعمال السجل العيني.

٤- دراسة المعوقات التي تعترض مكاتب مأموريات السجل العيني في تنفيذ القانون واتخاذ ما يراه لازماً.

٥- دراسة الشكاوى والمنازعات التي تقدم من أصحاب الشأن واتخاذ ما يلزم في شأنها.

مادة (٢)

تتولى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياته أعمال السجل العيني طبقاً للقانون والقرارات المنفذة له وذلك في الأقسام المساحية التي يصدر بها قرار وزير العدل بسريان نظام السجل العيني عليها. ويعتبر بالنسبة إلى هذه الأعمال (مكاتب ومأموريات السجل العيني).

مادة (٣)

تتولى مأموريات السجل العيني فحص الطلبات ومراجعة مشروعات المحررات التي تقدم لها من أصحاب الشأن الناحية القانونية كملا تتولى المكاتب الهندسية الملحقة بها فحص هذه الطلبات من الناحية المساحية.

وتؤشر المأموريات على المشروعات (<u>بالصلاحية للقيد</u>) متى كانت مستوفاة وتعيدها إلى مقدميها في حالة وجود نقص فيها لاستيفائها مع بيان أوجه الاستيفاء مرة واحدة.

مادة (٤)

الطلبات التي تقدم لمأموريات السجل العيني يجب أن تكـــون متعلقة بعقارات داخلة في اختصاصها وواقعة في الأقسام المساحية التي تصدر قرار وزير العدل بسريان نظام السجل العيني عليها.

مادة (٥)

تقوم مكاتب السجل العيني بما يأتي:

١- إجراء القيد الأول في السجل العيني.

٢- حفظ أصول دفاتر مساحة الكلية ودفاتر الميزانيـــة وخـــرائط المساحة ومحاضر التحقيق في الطبيعة وجميع الوثائق المتعلقة بالقيـــد الأول.

٣- حفظ أصول صحائف الوحدات العقارية.

٤- تصوير دفاتر مساحة الملكية ودفاتر الميزانية وصحائف الوحدات العقارية وموافاة إدارة محفوظات السجل العيني بصـــورة منها.

٥- إعداد الفهارس الشخصية الهجائية المنصوص عليها فـــي المادتين ١٣٠، ١٣١ من هذه اللائحة وموافاة إدارة المحفوظـــات بصورة منها ومن فهرس كل محافظة وملاحقة.

٦- مراجعة المحررات التي تقدم من أصحاب الشأن تمهيـــد لقيدها في السجل.

٧- إثبات مضمون المحررات المتعلقة بالعقارات التي تقع في دائرة اختصاصها في صحائف الوحدات العقاريـــة الخاصـــة بهـــا والتأشير عليها بما يفيد (قيدها).

٨- حفظ المحررات التي تم القيد أو التأشير بمقتضاها في صحائف السجل.

٩- تسليم صورة من صحائف الوحدات العقارية (سندات الملكية) للملاك.

١٠- استخراج الشهادات التي يطلبها ذوي الشأن من واقع صحائف الوحدة العقارية.

مادة ٦

إذا كانت العقارات المطلوب تغيير البيانات المتعلقة بها واقعة في دائرة اختصاص مكاتب متعددة وجب إجراء القيد في كل مكتب منها ولا يكون للقيد الذي يتم في أحد هذه المكاتب أثره إلا بالنسبة إلى العقارات أو أجزاء العقارات التي تقع في دائرة اختصاصه.

مادة ٧

تقوم إدارة السجل العيني على حفظ صور دفاتر مساحة الملكية ودفاتر الميزانية والسجلات العينية والفهارس الشخصية (الهجائية) وملاحقها التي ترسل إليها من مكاتب السجل العيني، مع أفراد مكان خاص لمحفوظات كل مكتب وترتب هذه المحفوظات وفقاً للنظام المقرر لمكاتب السجل العيني.

مادة ٨

لا يجوز للأعضاء الفنين وسائر العاملين بإدارة ومكاتب ومأموريات السجل العيني مباشرة أي عمل بما يتصل بالسجل العيني يخصمهم شخصياً أو من تربطهم به من أصحاب الشئون صلة قرابة أو مصاهرة لغاية الدرجة الرابعة.

مادة ٩

تحدد بقرار من وزير العدل المواعيد التي تقبل خلالها طلبت القيد ولا يجوز قبول أي طلب قبل بدء الميعاد المـــذكور أو بعـــد انقضائه.

مادة ١٠

على إدارات مصلحة الشـــهر العقـــاري والتوثيـــق والهيئـــة المصرية العامة للمساحة كل في حدود اختصاصها المعاونـــة فـــي تنفيذ قانون السجل العيني والقرارات المنفذة له.

الباب الثاني

في القيد الأول

الفصل الأول

في تحديد الأقسام المساحية والنشر واللصق

مادة ١١

يصدر قرار وزير العدل بتحديد الأقسام المساحية التي يسري عليها نظام السجل العيني وفقاً للمادة الثانية من مواد إصدار قانون السجل العيني بعد أخذ رأي كل من الهيئة العامة للمساحة ومصلحة الشهر العقاري.

وبعد نشر القرار الوزاري المشار إليه في الفقرة السابقة. ينشر في الوقائع المصرية وفي صحيفة أو أكثر من الصحف واسعة الانتشار مرة كل أسبوعين ولمدة شهرين إعلان يتضمن ما يأتي:-

١- تاريخ صدور القرار الوزاري ورقمه وتاريخ عدد الوقائع المصرية الذي نشر فيه ورقمه.

٢- بين ما ورد في المادة (١٨) من القانون والخاصة بالمحررات التي تتناول نق حق عيني أو إنشاؤه أو زواله الثابتة التاريخ قبل ٢٤ مارس سنة ١٩٦٤ تاريخ صدور القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني من غير طريق وجود توقيع أو ختم لإنسان توفي والجهة التي تقدم إليها والرخصة التي منحها القانون لصاحب الشأن بتخفيض رسوم الشهر بمقدار ٥٠% إذا قدمت هذه المحررات للشهر خلال شهرين من تاريخ صدور القرار الوزاري المشار إليه في المادة الثانية من القانون. وإلى إمكان إثبات الحقوق التي تضمنتها في صحائف الوحدات العقارية على أساس ما جاء بها.

٣- ما بين ما ورد في المادة (١٩) من القانون والخاصة بأحوال التبادل على عقارات بعقود لم تشهر وأحوال وضع اليد على عقارات مفرزة بعقود قسمة لم تشهر وجميع الأحوال الأخرى التي لا يكون وضع اليد فيها ثابتاً في محررات مشهره وحق أصحاب الشأن في إثبات اتفاقهم واتفاق من يكون له حقوق عينية تبعية على هذه الأعيان في استمارات تسوية تقوم مقام المحررات المشهرة إذا تمت في الميعاد المشار إليه. في البند السابق وإلى إمكان قيد الحقوق في صحائف الوحدة العقارية وفقاً لها. كما يشار إلى خفض رسوم الشهر بمقدار ٥٠% إذا ثبت أن وضع اليد كان سابقاً على صدور القانون لمدة خمس سنوات على الأقل.

ولإدارة السجل العيني أن تنشر هذا الإعلان بوسائل النشر والإعلام الأخرى ويرسل هذا الإعلان إلى الوزارات والمصالح

والهيئات والمؤسسات العامة ذات الشأن وإلى أمناء وحدات الاتحاد الاشتراكي [1] ورؤساء الجمعيات التعاونية الزراعية ومأموري المراكز ولأقسام ورؤساء نقط الشرطة وأئمة المساجد في الأقسام المساحية التي حددت وذلك لنشره على الجمهور.

مادة ١٢

يلصق الإعلان المنصوص عليه بالمادة السابقة على أبواب مقار وحدات الاتحاد الاشتراكي (٢) والجمعيات التعاونية الزراعية ومراكز الأقسام ونقط الشرطة والعمل ومأموريات الشهر العقاري والتوثيق في كل ناحية من.

النواحي الإدارية الواقعة في الأقسام المساحية التي حددت وعلى لوحة الإعلانات بالمحاكم الواقع في دوائر اختصاصها الأقسام المذكورة.

ويظل الإعلان ملصقاً إلى نهاية الشهرين المنصوص عليها في المادة السابقة ويتولى رجال الإدارة مراقبة ذلك والمحافظة عليه وأخطار مأمورية الشهر العقاري والتوثيق بأي تلف أو عيب به للصق إعلان آخر.

مادة ١٣

قبل البدء في الأعمال المساحية بمدة لا تقل عن شهر وحتى انتهاء هذه الأعمال في كل قسم مساحي ينشر بالطريقة المنصوص عليها في المادة (١١) إعلان يتضمن ما يلي:

١- الأقسام المساحية التي حددت ليسري عليها نظام السجل العيني.

---

[1] لا داعي لعبارات وحدات الاتحاد الاشتراكي حيث أصبح النظام السياسي في مصر يقوم على تعدد الأحزاب.

٢- تنبيه أصحاب الشأن من ملاك أصحاب حقوق عينية إلى ميعاد سريان القانون في الأقسام المساحية المذكورة.

٣- وضع ترتيب زمني للعمل في المناطق التي تشملها الأقسام المساحية وتحديد الوقت الذي تبدأ فيه أعمال المساحة وفحص المستندات في كل منطقة.

٤- دعوة أصحاب الشأن إلى الحضور في المواعيد والأماكن المحددة للإرشاد عن أملاكهم والحقوق الأخرى وتقديم ما لديهم من مستندات تؤيد حقوقهم. وتنبيههم إلى حقهم في الاعتراض على نتيجة التسوية التي ستتم بمعرفة الجهة المختصة عن طريق شكوى تقديم إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (٦٤) من هذه اللائحة.

٥- تنبيه واضعي اليد على الوحدات العقارية أياً كان سبب وضع يدهم ألي ما أوجبه القانون عليهم من تمكين الموظفين المنوط به عملية المساحة من القيام بعملية التحديد وإلى أن علامات التحديد مملوكة للدولة وإنها إذا فقدت أو تلف أو تغير مكانها فإن مصروفات إعادة وضعها تقع على عاتق من يثبت مسئوليته وإلا حصلت من واضعي اليد والملاك الذين وضعت العلامات لتحديد وحداتهم وذلك بالتضامن فيما بينهم (بالطرق الإدارية).

ويرسل هذا الإعلان آلي الجهات المنصوص عليها في المادة (١١) كما يرجي لصقه على النحو المبين في المادة (١٢) ويبقي اللصق قائماً حتى انتهاء العمال المساحية.

مادة ١٤

عند حلول أجل ميعاد سريان القانون في الأقسام المساحية ينشر عن البيانات الخاصة بالوحدات العقارية الكائنة بالقسم المساحي لإطلاع أصحاب الشأن عليها.

وتعد لهذا الغرض (خرائط تفصيلية عن مساحة الملكية) مبين بها جميع الوحدات العقارية الكائنة بالقسم المساحي ورسوماتها ومواقعها وأرقامها.

كما تعد (كشوف من صحائف السجل) يوضح بها البيانات المتعلقة بملكية الوحدات العقارية وما لها وما عليها من حقوق عينية تبعية أو تكاليف.

وتودع صور من الخرائط والكشوف في مكاتب ومأموريات السجل العيني الواقع في دائرتها القسم المساحي ويرفق بها بيان يتضمن:-

١- تاريخ سريان القانون على الأقسام المساحية.

٢- دعوة أصحاب الشأن إلى الإطلاع على البيانات المتعلقة بالوحدات العقارية في الأماكن الموجودة بها.

٣- تنبيه أصحاب الشأن إلى حقهم في الطعن على الإجراءات والقرارات التي اتخذت وذلك أمام اللجنة القضائية المنصوص عليها في المادة (٢١) من القانون والتي تختص دون غيرها في جميع الدعاوى والطلبات التي ترفع خلال السنة بعد العمل بالقانون في القسم المساحي لإجراء تغيير في السنة أنه يجوز لوزير العدل مد المدة لسنة أخري.

ونشر هذا البيان بالطريقة المبينة في المادة (١١) ويرسل إلى الجهات المنصوص عليها فيها كما يجري لصقه على النحو المبين بالمادة (١٢).

مادة ١٥

عند حلول سريان القانون في الأقسام المساحية يرسل إخطار

بكتاب مسجل بعلم وصول إلى أصحاب الشأن الواردة أسماؤهم في كل صحيفة من صحائف الوحدات العقارية لبيان ما أثبتت هذه الصحف في حقوق وما يقع على هذه الوحدات العقارية من حقوق عينية وتكاليف مع تنبيههم إلى حقهم في الطعون على هذه البيانات على النحو المبين بالمادة السابقة.

الفصل الثاني

في العقود العرفية واستمارة التسوية

مادة ١٦

تقدم طلبات شهر المحررات المنصوص عليها في المادة (١٨) من قانون السجل العيني والثابتة قبل صدور القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٤٦ بنظام السجل العيني إلى مأمورية الشهر العقاري المختصة ومعهم المستندات المنصوص عليهم في المادة (١٢) من قانون الشهر العقاري).

مادة ١٧

ترسل المأمورية صور الطلبات المشار إليها في المادة السابقة والمستندات المتعلقة بها إلى الجهة القائمة على إعداد السجل العيني في القسم المساحي بمجرد تقديمها لبحثها من الناحيتين المساحية والقانونية ثم تعاد الأوراق إلى المأمورية مؤشراً عليها (بنتيجة البحث).

مادة ١٨

إذا أسفر البحث عن (صــلاحية المحــرر للشــهر) أشــرت المأمورية على الطلب (بالقبول) كما تؤشر على مشروع المحــرر (بصلاحية الشهر) ثم يجري توثيقه أو التصديق على التوقيعات فيه بعد سداد الرسم المستحق طبقاً للمادة (١٨٩ مــن قــانون الســجل العيني).

وبعد شهر المحرر يوافي مكتب الشهر العقــاري المخــتص الجهة القائمة على أعداد السجل العينــي بصــورة مــن المحــرر لإدراجه بمسودة دفتر مساحة الملكية واعتماده عند إجــراء القيــد الأول في السجل.

وفي حالة عدم شهر المحرر يقيد الحق الثابت به باسم المالك دون المتصرف إليه بهذا المحرر.

مادة ١٩

إذا قدمت طلبات الشهر بعد مضي الميعاد المشار إليــه فــي المادة (١٨) من قانون السجل العيني وحتى بدء ســريان القــانون على القسم المساحي يسري عليها حكم المادتين عدا الرسوم فتــدفع كاملة.

مادة ٢٠

إذا قدمت استمارة التسوية المنصوص عليها في المادة (١٩) مــن قانون السجل العيني في ميعاد الشهرين المنصوص عليه فــي المــادة (١٨) منه وجب على الجهة القائمة على إعداد السجل العيني في القسم المساحي.

١- التحقق من توافر الشروط التي يتطلبها القانون بالقرار الوزاري الصادر ببيان كيفية تحرير الاستمارة.

٢- بحث أصل الحقوق المدرجة بالاستمارة وتحديد العقارات الموضحة بها مساحياً.

٣- التحقق من وضع اليد ومدته.

٤- بحث الحقوق العينية والتكاليف المحملة بها والعقارات محل الاستمارة من واقع المراجع (السجلات)، والتحقق من إنها أدرجت جملتها بالاستمارة وأن أصاحبها وافقوا على التسوية.

مادة ٢١

تثبت الجهة القائمة على إعداد السجل في محضرها ما قامت به من بحث وما أجرته من معاينات في الطبيعة وأقوال أصحاب الشأن والجيران، ورجال السلطة العامة ويوقع عليه ممن سئل ومن العاملين المختصين.

مادة ٢٢

إذا تحققت الجهة القائمة على إعداد السجل من توافر الشرط الشكلية والموضوعية سددت الرسوم المستحقة طبقاً للفئة التي تحددها هذه الجهة ثم التصديق على توقيعات ذوي الشأن جميعاً، قامت استمارة التسوية، مقام المحررات المشهرة في إثبات الحقوق بصحائف الوحدات وفقاً لما جاء بها.

الباب الثالث

في إعداد الخرائط والدفاتر وحصر الوحدات العقارية

الفصل الأول

في الأراضي الزراعية

مادة ٢٣

تعد خرائط ودفاتر مساحة الملكية وفقاً للقواعد الموضحة بالمواد التالية:-

مادة ٢٤

تقوم الهيئة المصرية العامة للمساحة بإعداد خرائط مساحة الملكية واعتمادها وفقاً للأصول الفنية ويحدد مقياس الرسوم للخرائط الأصلية بقرار من الهيئة كما تقوم الهيئة المذكورة بإعداد مسودة دفتر المساحة الكلية ودفتر الميزانية وإخطار ذوي الشأن بنتيجة التسوية الواردة في دفتر مساحة الملكية على النموذج المعد لذلك. وتتولى مراجعة هذا الدفتر واعتماده (لجنة) تشكل من عضوين قانونين بمصلحة الشهر العقاري وعضو مساحي من هيئة المساحة ويتم اعتماده بعد ذلك من (الهيئة).

مادة ٢٥

تقوم هيئة المساحة بوضع شبكات العلامات ورصد هذه العلامات وإسقاطها على الخرائط وفقاً للتعليمات الموضوعة لهذا الغرض.

مادة ٢٦

عمليات تحديد الوحدات العقارية ورفع حدودها وهي التفاصيل الطبوغرافية ورسم هذه الحدود على الخرائط الأصلية وتحبيرها ثم ترقيم الوحدات العقارية واستخراج مسطحها يراعي بشأنها الأحكام الواردة فيما بعد.

مادة ٢٧

تحدد الوحدات العقارية حسب التعريف الوارد في القانون (بعلامات في الطبيعة) لفصلها عن الوحدات اللاصقة لها.

ويقوم بعمليات التحديد المذكورة ووضع العلامات أو خلعها أو نقلها العاملون الفنيون التابعين للهيئة العامة للمساحة دون غيرهم.

مادة ٢٨

يجب أن تشمل كروكيات الحقل (الغيط) المقاسة اللازمة لتحقيق الأغراض الآتية:-

١- تعيين حدود الوحدات العقارية وربطها بالنسبة إلى شبكة العلامات الثابتة بما يمكن إيجاد مواقع علامات الوحدات العقارية على الطبيعة كلما تطلب الأمر ذلك.

٢- رسم الوحدات على الخرائط الأصلية (تحشية الخرائط).

٣- استخراج مسطحات الوحدات.

مادة ٢٩

يبين على الخرائط الأصلية مواقع العلامات الثابتة والتفاصيل الطبوغرافية والوحدات العقارية كما يبين عليها أو على صورة

منها جميع التغييرات التي تطرأ على حدود الوحدة العقارية.

مادة ٣٠

يجب أن تزود فرق المساحة بالغيط بالمستندات والمراجع الآتية للاسترشاد في أعمال إعداد خرائط الملكية ودفاترها:

١- مجموعة اللوحات التي ستتخذ أساساً لمساحة الملكية.

٢- مجموعة أخري من الخرائط المذكورة مدون عليها العقارات موضوع المحررات التي تم شهرها (تسجيل - قيد - تأشير هامشي).

٣- ملخص مختصر عن بيانات المحررات المذكورة في الفقرة السابقة (رقم القطعة - المسطح - الحدود وأطوالها - اسم الحوض ورقمه - اسم القرية (الناحية) والمركز- أطراف المحرر - ورقم وتاريخ الشهر - بيانات أصل الملكية أن وجدت (نوع المحرر).

٤- صور من الخرائط والاستمارات الخاصة بالمنافع العامة بجميع أنواعها.

٥- مجموعة من الخرائط المساحية السابقة مبين عليها الأملاك الخاصة للدولة وكشف بهذه الأملاك بعد اعتمادها من المحافظة.

٦- كشف التكليف ويستخرج من وقاع دفاتر المكلفات.

٧- بيان من واقع علامات المناسيب (الروبيرات) بالقرية (الناحية) مبين به أرقاماً ومقاساتها.

٨- كشف بأسماء العزب المعتمدة من وزارة الداخلية ويستخرج من المحافظة.

٩- كشف بأسماء الأحواض وأرقاماً ومسطحاتها بالمطابقة لما ورد بالدفاتر السابقة للمساحة.

مادة ٣١

الأحواض أو أقسامها هي أصغر الوحدات المالية الثابتة التي ينبغي عليها نظام السجلات العينية في الأراضي الزراعية ويقابلها الكتل (البلوكات) أو أقسامها في أراضي المدن.

مادة ٣٢

يكون الأصل في تسمية الأحواض وترقيمها وتعيين حدودها ومسطحها بما ورد خرائط المساحة السابقة ودفاترها وبالأبعاد التي تحويها الخرائط والاستمارات والكروكيات التي اعتمدتها لجان الضرائب العقارية.

مادة ٣٣

تحدد المنافع حسب حالتها في الطبيعة دون أن تقرر الجهة المشرفة عليها المتعلقة بها.

مادة ٣٤

تحدد المنافع العامة التي بطل استعمالها دون أن تقرر الجهة المشرفة عليها الاستغناء عنها وفقاً للمستندات والخرائط المتعلقة بها.

مادة ٣٥

توضح علامات تحديد الوحدات على رؤسائها أو على نقط تحويل الاتجاهات وإذا كان الحد منحنياً وتوضع علامة على كل من بداية ونهاية الانحناء، كما توضع علامة أو أكثر في الوسط حسب الحاجة.

ويجب في جميع الحالات رفع (الكسرات الظاهرة) التي يمكن رسمها والتي لا يتطلب الأمر وضع علامات عليها.

مادة ٣٦

يراعي بشأن الوحدات العقارية المتاخمة للمنـــافع العامـــة أن توضع علامات تحديدها على خط تحديد المنفعة.

مادة ٣٧

الحوائط والأسوار الثابتة المقامة على حدود الوحدات العقارية تعتبر حدود لهذه الوحدات لا توضع علامات في الطبيعة وذلك بعد التحقق من أنها مقامة على الحدود الصحيحة.

مادة ٣٨

تستعمل في رفع الوحدات العقارية والتفاصيل الطبوغرافيـــة رسومات تقريبية (كر وكيات) غيط ويخصص دفتر أو أكثر لكـــل حوض ويراعي تحبير جمع البيانات والرســـوم الموضـــحة بهـــذه الرسومات (الكر وكيات).

مادة ٣٩

يجب أن يبين على كروكي الغيط مواقع العلامات الثابتة وكذا من واقع علامات تحديد الوحدات العقارية.

مادة ٤٠

عقد تحديد الوحدات العقارية يحرر(محضر تثبيت) في الأعمـــال التي تمت وأسماء الملاك أو ممثليهم والملاك المجاورين ورجال السلطة العامة الذين حضروا عملية التحديد مع التوقيع على المحضر.

مادة ٤١

أثناء عملية تحديد الوحدات العقارية تعمل كر وكيـــات يبـــين عليها داخل كل وحدة اسم صاحب التكليف ورقم المكلفـــة واســـم المالك وطرق كسب الملكية وبيان المستندات المؤيدة.

مادة ٤٢

في حالة الخلاف بين موقع القطعـــة بحســـب الـــوارد فـــي المستندات وبين موقع القطعة الموضوع اليد عليها ترفـــع القطعـــة على أساس وضع اليد ويمكن التجاوز عن الاختلافات الطفيفة فـــي المسطح والحدود والأطوال بين وضع اليد وبين ما ورد في المستند واحترام وضع اليد متى كان ثابتاً للنزاع عليها.

مادة ٤٣

ترتبط علامات تحديد الوحدات العقارية على العلامات الثابتة مع تمييزها على الكروكي وذلك رسم علامات الوحـــدات داخـــل دائرة والعلامات الثابتة بجوارها.

مادة ٤٤

تدون أبعاد الوحدات العقارية التي تؤخذ مقاساتها مـــن واقـــع الخرائط الأصلية على الكروكي بها لون خاص يميزه عن الأبعـــاد المأخوذة من الطبيعة.

مادة ٤٥

يجب رفع جميع التفاصيل من الطبيعة وبيانهـــا علـــى الكـــر وكيات طبقاً للإشارات الاصطلاحية لا المتبعة في تجهيز الخرائط

مع بيان الأشجار والنخيل ونوع الأرض وما إذا كانت زراعية أو رملية أو حجرية أو كانت مستنقعاً أو تلالاً أو غير ذلك.

مادة ٤٦

تراعي القواعد الآتية في تحبير الخرائط الأصلية:-

١- ترسم حدود الوحدات العقارية بخطوط كاملة والتفاصيل الأخرى بخطوط مجزأة.

٢- عند اشتراك حدين أو أكثر من حدود الوحدات المالية (وهي الأحواض والقرى والمراكز والمحافظات) في موقع واحد فيرسم حد الوحدة المالية الأكبر حسب الإشارات الاصطلاحية المتبعة.

مادة ٤٧

ترسم الوحدة العقارية في لوحدة واحدة يمكن الانتفاع بهامش اللوحة لهذا الغرض إلا إذا كانت الوحدة العقارية كبيرة بحيث لا يمكن رسمها في لوحة واحدة ففي هذه الحالة ترسم الوحدة في لوحتين أو أكثر على حسب الأحوال ويرسم الحد الفاصل بين اللوحات بالمداد الأزرق وتعطي الوحدة رقماً واحداً يكتب بالمداد الأسود في اللوحات الواقع بها في باقي الأجزاء.

مادة ٤٨

الأحواض التي تقرر فصلها من قرية إلى قرية أخري تعطي الأرقام التالية لأخر رقم حوض في القرية التي أضيفت إليها ولا يدخل أي تعديل على أرقام الأحواض التي تقرر فصلها منها ويتبع ذلك أيضاً بالنسبة إلى الأراضي الواقعة خارج الزمام التي تقرر ضمنها إلى زمام قرية أخري.

مادة ٤٩

ترقم الوحدات العقارية الكائنة بكل حوض أو قسم حوض بأرقم مسلسلة تبدأ برقم واحد ويبدأ الترقيم من الغرب إلى الشرق بالوحدة العقارية الواقعة في الشمال الغربي ويعطي لكل وحدة عقارية رقم خاص سواء وقعت في خريطة واحدة أو أكثر.

مادة ٥٠

يستخرج قبل البدء مباشرة في إعداد دفاتر مساحة الملكية ما يأتي:-

(أولاً) صورة من واقع دفاتر المكلفات بالمحافظة شاملة آخر حالة عن المسطحات المدرجة بأسماء الممولين وأصحاب التكليف والجرن وسكن القرية وحر ملك السكن ومنافع السكن وأملاك الدولة الخاصة والمنافع العامة.

(ثانياً) كشف من واقع الدفاتر المحفوظة يشمل المسطحات المدرجة بكل نوع من الأنواع الآتية قطعة وحوضاً حوضاً:-

١- أملاك الدولة الخاصة.

٢- المنافع العامة المدرجة ضمن حياض القرية.

٣- الأطيان المرفوعة ضرائبها أو المربوطة بضرائب مؤقتة.

مادة ٥١

يجهز دفتر مساحة الملكية طبقاً لنموذج المعد لذلك على أن تشمل البيانات الآتية :-

- اسم الحوض ورقم.
- رقم اللوحة ومقياسها.
- رقم الوحدة العقارية ومسطحها ونوع الأطيان.
- اسم القرية والمراكز والمحافظة.
- الضرائب العامة.
- أسماء أصحاب التكاليف وأسماء الملاك وأسماء الممولين.
- سبب التملك ومستنداته والقيود الواردة على الملكية ومستنداتها.
- أنصبة الشركاء.
- الحقوق التبعية والتكاليف والاتفاقات.
- الملاحظات.

مادة ٥٢

ترتب ترتيباً هجائياً أسماء أصحاب التكاليف المدونة بالمكلفات مع بيان المساحة المثبتة لكل منهم في كل حوض على حدة ويدخل ضمن هذا الترتيب الهجائي أسماء من تثبت لهم من غير هؤلاء ملكية وحدة عقارية أو أكثر.

مادة ٥٣

تزود فرق المساحة المكلفة بإعداد دفاتر مساحة الملكية بالحقل بالمستندات الموضحة بالمادة (٣٠) من هذا اللائحة و بالأوراق الآتية :-

١-كشف بأملاك الدولة الخاصة.

٢-بيان الأطيان المرفوعة ضرائبها أو المربوطة و الضرائب مؤقتة.

٣-بيان الأحواض أو أجزائها التي فصلت أو ضيفت إلي القرية.

٤-بيان عن المسطحات التي أضيفت إلى الأجران من أملاك الدولة الخاصة و القرارات المتعلقة بذلك.

مادة ٥٤

تفحص الملكية و الحقوق العينية علي الوحدات العقارية في القرية حوضاً حوضا بعد أخطار ذوي الشأن و يتم الفحص بتطبيق المستندات المثبتة للحقوق المذكورة علي الطبيعة إذا استدعي الحال مع الرجوع إلي خرائط الملكية و ما ورد المكلفة و ما أثبت بكروكيات الرفع ثم تدوين أسماء الملاك والمنتفعين بالحقوق في دفتر مساحة الملكية.

مادة ٥٥

يذكر في خانة أسماء الملاك مالك الوحدة العقارية حسب نتيجة التحقيق الذي عمل في الطبيعة و المؤيدة بالمستندات الناقلة للملكية أو المقررة أو الناسخة لها.

مادة ٥٦

يجب بالنسبة للمكلفات المشتركة بين عدة أشخاص تخصيص حصة كل شريك و إدراجها باسمه علي الشيوع مع باقي الشركاء استنادا لمقدمة و موافقة الشركاء كتابة في (محضر) يحرر لهذا الغرض.

مادة ٥٧

في حالة وجود زيادة أو عجز في مساحة الوحدات العقارية

المملوكة للشركاء علي الشيوع توزع الزيادة أو العجز عليهم بنسبة نصيب كل منهم.

مادة ٥٨

تحفظ الخرائط الأصلية بعد اعتماد دفاتر مساحة الملكية المعلقة بهآ بمديرية المساحة المختصة و تستعمل الخريطة المطبوعة كأصل في الأعمال بالسجل العيني.

مادة ٥٩

تقيد في خانة الاتفاقات و ملحقات الوحدة العقارية و الاتفاقات المقررة في الوحدة العقارية أو إليها ثم شهرها و المستندات المؤيدة لذلك كما تقيد في هذه الخانة الملحقات كالعزب و آلات الري.

مادة ٦٠

يجهز دفتر ميزانية القرية طبقا للنموذج المعد لذلك علي أن تشمل البيانات الآتية :-

١- أسماء الملاك مرتبة ترتيبا هجائيا.

٢- أرقام المسطحات الوحدات العقارية التي يملكها كل مالك أو المسطحات الشائعة في هذه الوحدات حوضا حوضا.

٣- الضرائب المفروضة علي المالك بأنواعها.

٤- مقدار الزيادة أو العجز بين المسطحات المقيدة باسم المالك في المكلفات، وما أثبت باسمة في عملية مساحة الملكية.

ويعول في إعداد دفتر الميزانية على ما أثبت بدفتري الفهرس والمساحة ويراعي في الترتيب التصاعدي في أرقام الأحواض والوحدات العقارية.

مادة ٦١

يذكر في خانة رقم المكلفة الرقم المعطي لصـاحب التكليـف طبقاً لمكلفات المحافظة وإذا كان لذلك قد أدرج اسمه بدفتر مساحة ملكية نتيجة لتنفيذ محرر لم يسبق بالمكلفات ففي هذه الحالة يـذكر رقم المكلفة الذي نقل منه المسطح موضوع هذه المحرر.

مادة ٦٢

يدون في خانة الملاحظات سبب العجز بين أصـل التكليـف وبين ما أثبتته عملية مساحة الملكية خصوصاً في أحـوال العجـز المتداخل بسكن القرية أو أكل النهر يبين بهذه الخانة ما ضم إلـى الملكية أو استنزل منها بها على سبب من أسباب نقل الملكية.

مادة ٦٣

يخطر كل من الملاك وأصحاب الحقوق على نموذج خـاص ببيان ما أثبت بأسمائهم بدفاتر مساحة الملكية مع التنبيه إلى حقهـم في الاعتراض على نتيجة التسوية خلال خمسة عشر يوماً تبدأ من تاريخي وصول الأخطار أو تسليمه وذلك (بشـكوى) تقـدم إلـى مكاتب الشهر العقاري ليقوم بإحالتها ألي (اللجنة) المنصوص عليها في المادة التالية لفحصها.

مادة ٦٤

تنشأ بقرار من وكيل الوزارة لشئون الشهر العقاري والتوثيق لجنة تسمي (لجنة فحص الاعتراضات) على تسوية دفتر مسـاحة الملكية وتشكل من عضوين قانونين.

وتحقق اللجنة الشكاوى وتجري المعاينات المطلوبة وتحـرر

(محضراً) بنتيجة التحقيق ثم تصدر قرارها أما بإبقاء الحالة على ما هي عليه، وأما بالتصحيح الواجب إجراؤه مع إخطار أصحاب الشأن بذلك.

وعلى هذه اللجنة أن تتم عملها قبل الميعاد المحدد لبدء سريان نظام السجل العيني في القسم المساحي المكلف فيه بوقت كاف.

أما (الشكاوى) التي لا يبت فيها، لأصحاب الشأن الالتجاء بشأنها إلى(اللجنة القضائية) المنصوص عليها في المادة ٢١ من القانون.

وينفذ (قرار اللجنة) على الخرائط وفي دفتر مساحة الملكية.

مادة ٦٥

لا يجوز أن يشترك في عضوية اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة من سبق له العمل في مسودة دفاتر مساحة الملكية، كما لا يجوز أن تشترك في عضوية اللجنة المنصوص عليها في المادة ٢٤ من هذه اللائحة من سبق له العمل في مسودة دفتر مساحة الملكية أو في عضوية اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة.

الفصل الثاني

في المدن

مادة ٦٦

تتكون المدينة من قسم مساحي (مجموعة) أو أكثر يصدر بتحديده قرار من وزير العدل.

وتتكون المجموعة من كتلة (بلوك) أو عدة كتل.

والكتل عبارة عن وحدة أو عدة وحدات بنائية متتاخمة يحيط بها من جميع الجهات منافذ عامة أو وحدات زراعية أو خارج الزمام.

وتعتبر المنافذ العامة الواقعة ضمن المجموعات (وحدات عقارية مستقلة).

مادة ٦٧

تعد خريطة أو أكثر لكل مجموعة من المجموعات المدنية تتكون منها مجموعة خرائط المدنية.

مادة ٦٨

يطبق نظام المدن على سكن البلاد التي يصدر في شأنها قرارات وزارية ويكتفي في سكن البلاد الأخرى بتقسيمها إلى (مجموعات وكتل) دون رفع الوحدات العقارية الواقعة بداخل هذه الكتل.

مادة ٦٩

يزود العاملون المكلفون باعتماد خرائط المدينة بالأوراق الآتية، فضلاً عما يقدمه لهم ذو الشأن من مستندات وخرائط.

(١) صورة المرسوم أو القرار الجمهوري الصادر بتعيين نطاق المباني الخاضعة للضريبة على العقارات المبينة أن وجد وخريطة مبين عليها هذه الحدود.

(٢) بيان مشفوع برسم عن حدود مراكز وأقسام الشرطة والشياخات أن وجدت.

(٣) صورة من دفتر جرد وتقدير الضريبة على العقارات المبينة.

(٤) ملخصات عن المحررات المشهرة.

(٥) تراخيص شخصية صادرة من الهيئة المصرية العامة المساحة للعاملين المكلفين بعملية الرفع تخولهم دخول الوحدات العقارية.

مادة ٧٠

يستخدم في عملية الرفع في المدن نوعان من الكروكيات الأولى كروكي التحديد والثاني كروكي الرفع.

مادة ٧١

يخصص كروكي التحديد لبيان أطوال الوحدات العقارية والمقاسات اللازم استخراج مساحتها فضلاً عن بيان أسماء الملاك وأصحاب الحقوق والمستندات المؤيدة لذلك ووصف موجز للوحدات العقارية وحدودها.

مادة ٧٢

يخصص كروكي لرفع بيان المقاسات اللازمة لرسم الوحدات العقارية.

مادة ٧٣

تحدد فواصل الوحدات العقارية في المدن باستعمال علامات مساحية.

مادة ٧٤

ترسم التفاصيل الداخلية للقطع التي تشملها الوحدة العقارية بخطوط مجزأة.

مادة ٧٥

تعتبر ملكية الحائط الفاصل بين وحدتين عقاريتين متتاخمتين مشتركة في الحالات الآتية:-

١- إذا كانت مستندات الملكية قاطعة في ذلك.

٢- إذا اتفق ذوي الشأن على ذلك كتابة.

٣- إذا أتضح ذلك من حالة البناء في الطبيعة.

مادة ٧٦

تحدد الوحدات العقارية في المدن طبقاً للمادة ٢٧ من هذه اللائحة.

مادة ٧٧

إذا تعارض مستند الأرض الفضاء مع عرض المنافذ العامة المتاخمة لها، يعول على عرض المنفذ العام المعتمد أو صادر في شأنه مرسوم أو قرار جمهوري.

مادة ٧٨

الوحدات العقارية المبينة والمسورة التي يقع جزء من بنائها أو سورها على المنافع العامة يرسم هذا الجزء على الخرائط بخطوط مجزأة داخل المنطقة المحددة للمنفعة.

مادة ٧٩

ترقم الكتل بكل مجموعة بأرقام مسلسلة وترقم الوحدات العقارية في كل كتلة منها بأنها مسلسلة أيضاً.

مادة ٨٠

تثبت أرقام التنظيم وأرقام دفتر الجرد الخاص بالضريبة على العقارات المبينة المتعلقة بكل وحدة عقارية في دفتر المساحة كبيان وصفي.

مادة ٨١

يكون لكل (مجموعة من المدينة) (دفتر مساحة) طبقاً للنموذج المعد لذلك يشمل:

١- رقم الوحدة.

٢- المسطح (ديسيمتر).

٣- قيمة الضريبة على العقارات المبينة.

٤- رقم الجرد.

٥- رقم التنظيم.

٦- اسم الشارع.

٧- وصف الوحدة والغرض المستعملة فيه.

٨- رقم المكلفة وسنتها.

٩- اسم صاحب المكلفة.

١٠- اسم المالك.

١١- سبب الملك.

١٢- أنصبة الشركاء من الملاك.

١٣- سندات التملك والقيود الواردة على الملكية.

١٤- الحقوق العينية.

١٥- الاتفاقات.

١٦- ملاحظات.

مادة ٨٢

يسري فيما يتعلق بإخطار الملاك وأصحاب الحقوق بما أثبت بأسمائهم في دفتر مساحة الملكية وطريقة الاعتراض في ذلك أحكام المادتين ٦٣،٦٤ من هذه اللائحة.

الباب الرابع

في إجراءات القيد على وجه العموم

الفصل الأول

طلبات القيد في السجل العيني

مادة ٨٣

تقدم طلبات القيد من ثلاث نسخ متطابقة إلى مأمورية السجل العيني التي يقع العقار فيه دائرة اختصاصها ويجب أن يكون موقعاً عليها من المتصرف أو المتصرف إليه في العقود والإشـــهادات أو ممن يكون المحرر لصالحه في غير ذلك من المحررات كـــأوراق الإجراءات وصحف الدعاوى والأحكام.

مادة ٨٤

يجب على من يسلم (الطلب) بالمأمورية أن تعطي لمن قدمه (إيصالاً) مبيناً فيه رقم قيده في دفتر أسبقية الطلبات وتاريخه المرفقة به.

مادة ٨٥

يجب أن يشمل (طلب القيد) فضلاً عما يتطلبه القانون في أحوال خاصة على ما يأتي:-

١- اسم كل طرف ولقبه وسنة وجنسيته ومحل إقامته وديانته واسم أبية وجدة لأبية.

٢- صفات من يقومون مقام غيرهم ومدي سلطاتهم.

٣- رقم الوحدة العقارية ومساحة وحدود القدر موضوع الطلب من بيان اسم الحوض ورقمه واسم القرية ومركز فإن كانت الوحدة من الوحدات البنائية وجب ذكر الكتلة والمجموعات المدنية الكائنة بها والقسم والشارع والحارة والرقم أن وجد.

٤- موضوع المحرر المراد قيده وبيان المقابل أو مقدار الدين إن وجد.

٥- أصل حق الملكية أو الحق العيني محل التصرف وذلك في العقود والإشهادات وكذلك أحكام صحة التعاقد والقسمة وتثبيت الملكية إذا بنيت على الإقرار بأصل الحق والتسليم للمدعي بطلباته وأحكام توثيق الصلح وإثبات ما أتفق عليه الخصوم في محضر الجلسة وأوامر الاختصاص.

٦- بيان الحقوق العينية العقارية والتبعية المقررة على الوحدة العقارية.

يجب أن يرفق بالطلب مشروع المحرر المراد قيده وصحف الوحدة العقارية أو شهادة بالقيود الواردة في السجل عنـد الوحـدة العقارية محل الطلب مرفقا بها شهادة بمطابقتها للسـجل العينـي وكذلك المستندات المؤيدة للبيانات المذكورة في البند ٢.

مادة ٨٦

يجب أن يشمل الطلب الخاص بقيد حـق الإرث والوصـية الواجبة على اسم المورث ولقبه واسم أبية وديانته وجنسيته ومحل إقامته وتاريخ ومحل الوفاة وأسماء الورثة وألقابهم وأسماء آبـائهم المتعلقة بالعقارات المتروكة عن المورث والحقوق العينية المقررة عليها وأصل ملكية المورث وفقاً لما هو موضح بـالفقرات ٣،٥،٦ من المادة السابقة، ويجب أن يرفق بهذا الطلب الأشهاد الشرعي أو الحكم المثبت لحق الإرث والوصية الواجبة.

مادة ٨٧

تدون الطلبات حسب تواريخ وساعات تقديمها بدفتر يعد ذلك بالمأمورية وترقم الطلبات بأرقام متتابعة ويبين فـي هـذا الـدفتر مراحل العمل في كل طلب.

مادة ٨٨

إذا لم يكن من شأن الطلب إجراء تغيير في البيانات المساحية للوحدة العقارية محل الطلب وكان مستوفياً للبيانات المقررة أشرت المأمورية على مشروع المحرر (بالصلاحية للقيد) بالسجل.

أما إذا كان من شأن الطلب إجراء تغييـر فـي البيانـات المساحية في الوحدة العقارية فعلي المكتب الهندسي (مراجعته)

من الناحية المساحية (ومعاينة) العقار على الطبيعة (وإجـــراء التغيير) المطلوب وما يتبع ذلك من تطبيق مســـتندات التملـــك وتحديد العقار (بوضع علامـــات) عنـــد الاقتضـــاء وموافـــاة المأمورية كتابة بما أنتهي إليه في السجل العيني متى أســـتوفي الطلب البيانات والمستندات المقررة.

مادة ٨٩

على الطالب إن يتقدم لتسليم مشروع المحرر خلال ثلاثة أيام من تاريخ التأشير عليه وألا قامت المأمورية بإرســـاله إليـــه فـــي موطنه المبين في الطلب بكتاب موصي عليه بعلم الوصول.

ويرسل مشروع المحرر إلى مقدمة فور التأشـــير عليـــه إذا طلب ذلك كتابة.

مادة ٩٠

عند اختلاف الرأي بين المكاتب الهندسية والمأمورية يرفـــع الأمر إلى إدارة السجل العيني لاتخاذ اللازم نحو خمسة.

مادة ٩١

على مقدم الطلب إخطار مأمورية السجل إذا غيـــر موطنـــه المبين في الطلب وألا اعتبرت الإخطارات المرسلة فـــي موطنـــه المذكور كأنها سلمت إليه.

مادة ٩٢

تزود كل مأمورية بصورة من دفتر مساحة الملكية للرجـــوع إليها عند فحص طلبات القيد.

مادة ٩٣

تزود كل مأمورية بنسخ من الخرائط التي أعدت بمناسبة القيد الأول بالسجل والخاصة بكل قرية أو مدينة واقعة في دائرة اختصاصها ويبين على هذه الخرائط العقارات التي قدمت في شأنها محررات بعد القيد الأول، وكذلك العقارات التي قدمت إليها (طلبات) ولم يتم قيد المحررات المتعلقة بها.

مادة ٩٤

تؤشر كل من المأموريات والمكتب الهندسي على الخرائط بأرقام وسنوات طلبات القيد في الجزء الذي يتعلق به الطلب وبعد إتمام القيد يؤشر في الخرائط برقم قيد المحرر في دفتر العرائض والسنة التي يتم فيها،

يستعمل في هذين النوعين من التأشير مدادان مختلفان اللون.

مادة ٩٥

إذا قدم للمأمورية أكثر من طلب متعارض في شأن واحد فيتبع في شأنها أحكام المادة ٥٠ وما بعدها من قانون السجل العيني.

ويخصص بالمأمورية دفتر البيانات الطلبات المتعارضة مع بيان وافر للخطوات التي اتخذت بشأنها.

مادة ٩٦

تعد لكل وحدة عقارية يقدم بشأنها طلب لمأموريات السجل العيني طبقاً للمادة ٨٢ من هذه اللائحة (استمارة تغيير) تتضمن البيانات الآتية حسب المدون في السجل العيني.

١- رقم الوحدة ومسطحها وحدودها ورسم تقريبي (كروكي) يوضح شكلها.

٢- بيان مفصل عن ملكيتها وما يرد عليها من قيود قانونية أو اتفاقية.

٣- الحقوق العينية العقارية الأصلية والتبعية المقررة للوحدة وعليها.

٤- جدول يوضح ما قد يطرأ مستقبلاً على الوحدة من تصرفات تشغلها بالكامل أو تشمل جزءاً على الشيوع فيها بناء على الطلبات التي تتقدم بشأنها.

٥- جدول يوضح ما آلت إليها الوحدة بسبب تجزئتها بمناسبة الطلبات التي تقدم بشأنها.

٦- جدول يبين كل ما يطرأ على الوحدة من تغييرات بسبب البناء والهدم نتيجة معاينة العقار في الطبيعة.

مادة ٩٧

إذا تناول التصرف محل الطلب جزءاً مفرزاً من وحدة عقار فيحدد هذا الجزء بعلامات في الطبيعة لفصله عن باقي الوحدة.

مادة ٩٨

تحرر استمارتا تغيير تخصص أحداهما للجزء محل التصرف والأخرى للجزء الباقي من الوحدة.

وتتضمن الاستمارة الأولى التفصيلات المتعلقة بعملية التحديد ومواقع العلامات الجديدة التي وضعت والمقاسات التي تمت لتعيين الجزء محل التصرف كما يتضمن الاستمارة الثانية المقاسات الخاصة بالجزء الباقي من الوحدة.

مادة ٩٩

لا يترتب على التصرفات التي من شأنها قيام وحدات عقارية نقل مساحتها عن الحد الأدنى الذي يحدده قرار وزير العدل إنشاء صحف عقارية جديدة لهذه الوحدات.

مادة ١٠٠

يعد (دفتر) لضبط استمارات التغيير ومراحل العمل بها.

مادة ١٠١

تحفظ استمارات حسب التغيير حسب ترتيب أرقام الوحـــدات العقارية في كل حوض وكل قرية على حدة، وإذا أدمجت الوحـــدة العقارية أو جزئت أشر على استمارات التغيير المخصصة لها بما يفيد ذلك مع ذكر أرقام الوحدات العقارية الجديدة التي حلت محـــل الوحدات المدمجة أو المجزأة وتحفظ استمارات هذه الوحدات.

مادة ١٠٢

يترتب على إدماج الوحدة العقارية أو تجزئتها إلغـــاء أرقـــام الوحدات المدمجة أو المجزأة من الخـــرائط والاستعاضـــة عنهـــا {أرقام جديدة تالية لأعلي رقم في الحوض أو الكتلة حسب الأحوال وذلك بقدر الوحدات الجديدة بعد إثبات حدودها على الخرائط.

مادة ١٠٣

يقبل التنازل عن طلبات القيد الرضائية أو أسبقياتها (بشـــرط توقيع جميع أطراف التعامل أو من يمثلونهم قانوناً أمـــام رئـــيس المأمورية) بعد التثبيت من شخصياتهم وصفاتهم وسلطاتهم.

على أنه بالنسبة للذين لا يمكنهم التوقيع أمام رئيس المأمورية فيجب (التصديق على توقيعاتهم على إقرار التنازل).

وبالنسبة لطلبات القيد غير الرضائية فيكتفي بقبول التنازل ممن صدر لصالحهم الطلب على النحو المتقدم ذكره.

مادة ١٠٤

لا تنفذ بصفة نهائية على الخرائط (التغييرات) المتعلقة بالوحدات العقارية والمترتبة على التصرفات المطلوب قيدها في السجل إلا بعد (قيده) هذه التصرفات فيه.

الفصل الثاني

القيد في السجل العيني

مادة ١٠٥

تقدم لمكتب السجل العيني من إحدى ذوي الشأن أو يقوم مقامة (المحررات) التي تم التأشير على مشروعاتها (بصلاحيتها للقيد) بعد توثيقها وإذا كان هناك أكثر من محرر في وقت واحد وكان أحداهما مرتبطاً بالمحررات الأخرى أو متوقفاً على قيدها فيجوز إرجاء القيد حتى يتم قيد تلك المحررات.

مادة ١٠٦

إذا كان مقدم المحرر يقوم مقام غيره وجب التحقق من صفته ومدى سلطته ومطالبته بالمستندات المثبتة لذلك.

وإذا كان المحرر مقدماً من موظف عام تنفيذاً لحكم قضائي أو قرار إداري وجب التحقيق من صفته.

مادة ١٠٧

على مكتب السجل التحقق من أن المحرر المقدم صادر من صاحب الحق المدون في السجل العيني وفي حدود حقه.

مادة ١٠٨

يعد بكل مكتب سجل عيني دفتر للعرائض (دفتر اليومية) يكون مرقم الصفحات وموقعاً على ورقة من الأمين العام أو من يندبه لذلك.

وتقيد بهذا الدفتر المحررات المقدمة للقيد بأرقام متتالية وفق تواريخ وساعات تقديمها.

ويجب عند انتهاء العمل في كل يوم يؤشر أمين المكتب أو الأمين المساعد في الدفتر بذلك مع التوقيع منه.

مادة ١٠٩

لا يجوز إجراء كشط أو محو شطب في الدفتر المنصوص عليه في المادة السابقة.

وإذا اقتضت الضرورة (تصحيح خطأ مادي) وقع ممن يكون الدفتر في عهدته وجب اعتمادها هذا التصحيح من أمين المكتب إذا كشف الخطأ يوم حصوله.

أما إذا كشف الخطأ في ميعاد لاحق وجب اعتماد التصحيح من أمين المكتب على أن يحرر (محضر تصحيح) توضع فيه أسباب الخطأ ومناسبة كشفه وتاريخ التصحيح.

مادة ١١٠

يجب على من يتسلم المحرر أن يعطي لمن قدمه (إيصالاً) مبيناً فيه رقم وتاريخ قيده في دفتر العرائض وجميع المستندات المرفقة.

مادة ١١١

المحررات التي تقبل لإجراء القيد في السجل العيني:

(١) **في حالة التراضي:** عقد موثق.

(٢) **في حالة الإرث والوصية الواجبة:** المستندات المثبتة لحق الإرث والوصية الواجبة.

(٣) **في حالة نزع الملكية للمنفعة:** قرار نزع الملكية.

(د) **في حالة التنفيذ الجبري:** حكم مرسي المزاد أو محضر رسو المزاد بالطريق الإداري.

(و) **في الأحكام:** حكم نهائي.

(ز) **في الاختصاص:** أمر رئيس المحكمة الابتدائية بالاختصاص أو حكم المحكمة بذلك بعد صيرورة الأمر أو الحكم نهائياً.

مادة ١١٢

يقوم مكتب السجل العيني بحفظ المحررات التي قيدت في السجل وفق أرقامها المتتابعة في دفتر العرائض.

الباب الخامس

كيفية إمساك السجل العيني

مادة ١١٣

تخصص صحيفة من السجل العيني لكل وحدة عقارية زراعية أو بنائية وفقاً للنموذجين المرافقين.

وتثبيت في كل صحيفة سجل عند إجراء القيد الأول (الحقوق) التي أصبحت (نهاية) النشر عنها وفوات ميعاد الطعن فيها أو التي أصدرت بشأنها أحكام نهائية وفقاً للمادتين (٢٣)، (٢٤) من قانون السجل العيني.

مادة ١١٤

يبين في قسم الصحيفة المخصص لتحديد ذاتية الوحدة رقمها ومسطحها واللوحة الموجودة بها اسم الحوض ورقمه واسم الكتلة (البلوك) ورقمها واسم الشارع واسم القرية والشياخة والمراكز أو القسم والمحافظة مع رسم كروكي لها يتعين شكلها حسب الطبيعة وخرائط الملكية وحدودها وتؤخذ بيانات المحافظة والمراكز أو القسم والقرية أو الشياخة أو الحوض أو الكتلة (البلوك) الشارع من دفاتر مساحة الملكية وخرائطها، وتؤخذ بيانات اللوحة المساحية (مقياس الخريطة) و(سنة المساحات) من خرائط مساحة الملكية، ويؤخذ المسطح من استمارات المسطحات.

مادة ١١٥

يقيد في قسم الصحيفة الخاص بالملكية التصرفات الناقلة

للملكية أو المقررة أو المعدلة أو الناسخة لها والأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، ويتم القيد بكتابة اسم المالك كاملاً كما هو وارد بالمحرر في خانة (المالكون) ونوع التصرف محل المحرر في (خانة (سبب التملك) ورقم وتاريخ قيد المحرر بدفتر العرائض في خانة (سند الملكية) فإذا كانت ملكية الوحدة العقارية شائعة عدة شركاء أعطي لكل شريك رقم مسلسل يبين أسمه كما ذكر ونصيبه في الوحدة عقب الاسم.

مادة ١١٦

يدون في قسم الصحيفة الخاص بالقيود الواردة على حق الملكية شرط منع التصرف وحق الانتفاع وحق الحكر والإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا كانت زادت مدتها على تسع سنوات والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة الثلاث سنوات مقدماً وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك وإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة وصحف الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في الحقوق المقيدة في السجل وجوداً أو نفاذاً وصحة دعاوى استحقاق أي حق من الحقوق العينية العقارية والديون التي على التركة وكافة القيود القانونية الأخرى.

مادة ١١٧

تقيد حقوق الارتفاق في القسم المخصص لها في صحيفة العقار المخدوم وفي صحيفة العقار الخادم.

مادة ١١٨

يقيد في قسم الصحيفة الخاص بالحقوق التبعية والتكاليف

جميع الحقوق العينية والتبعية وما يتعلق بها من تغيير أو تحويل أو شطب، كما يقيد به بيانات التنفيذ العقاري.

مادة ١١٩

يقيد في قسم الصحيفة بالبيانات الإخبارية ما يتعلق بالوحدة من بيانات لم ترد في الأقسام الأخرى وعلى الأخص تلك التي لها صفة الأخبار كملحقات وآلات وما إليها.

مادة ١٢٠

يقدم في قسم الصحيفة الخاص بالتقديرات ملء ما يتعلق بالوحدة من ثمن وضرائب.

مادة ١٢١

إذا تصرف المالك في الوحدة العقارية يؤشر بجوار اسمه من الجهتين بالشطب بعلامة (x) بالمداد الأحمر ثم يكتب على السطر الأبيض التالي مباشرة بالمداد الأسود البيانات المتعلقة بالمالك الجديد حسب التفصيل الموضح بالمادة ١١٤ من هذه اللائحة وتؤخذ هذه البيانات من المحرر المثبت للتصرف.

مادة ١٢٢

إذا تصرف المالك في الوحدة العقارية يؤشر بجوار اسمه من الجهتين بالشطب بعلامة (x) بالمداد الأحمر ثم يكتب اسم الشريك الجديد الأسود في نهاية الأسماء مباشرة ويعطي للشريك الجديد الرقم التالي للأرقام المعطاة للشركاء السابقين مع كتابة هذا الرقم بسطاً ورقم الشريك المتصرف مقاماً.

مادة ١٢٣

إذا تصرف أحد الشركاء في جزء من نصيبه في الوحدة العقارية أشر بالشطب بجوار اسمه على النحو المبين في المادة السابقة له على أن تعطي الرقم المسلسل التالي بسطاً والرقم الذي كان مقاماً. مع تعبيره بكلمة (باقي) ثم يكتب اسم الشريك الجديد بعد ذلك بالكيفية الموضحة في المادة السابقة.

مادة ١٢٤

يترتب على إدماج الوحدة العقارية في وحدة أخري أو تجزئتها.

١- إلغاء صحيفة السجل المخصصة للوحدة التي أدمجت أو جزئت والاستعاضة عنها بصحف أخري بأرقام جديدة للوحدات التي جددت تستقي بياناتها من صحيفة الوحدة الملغاة والمحررات التي ترتب عليها الإدماج أو التجزئة ومن غير ذلك من المراجع.

٢- حفظ صحيفة السجل الخاصة بالوحدات القديمة بصفة دائمة بعد التأشير عليها بيانات الوحدات العقارية الجديدة.

مادة ١٢٥

ينفذ الإدماج التجزئة في الطبيعة برفع علامات التحديد أو وضعها بعد إجراء المقاسات وعمل حساب المسطحات وإثباته على استمارات التغيير ثم توقيعه بعد ذلك على خرائط مساحة الملكية بألوان خاصة.

مادة ١٢٦

كل بيان يقيد في صحائف السجل يجب أن يذيل بتوقيع مقروء ممن قيده مع إيضاح التاريخ ويعتمد بالكيفية ذاتها من أمين السجل.

مادة ١٢٧

لا يجوز إجراء أي تحشير وكشط أو محو في صحائف السجل العيني مهما كانت الأسباب.

مادة ١٢٨

يثبت بأرقم مسلسلة صحائف السجل في دفتر يعد لضبطها يوضح به أمام كل صحيفة الغرض الذي استعملت من أجله ورقمها المطبوع.

وإذا ألغيت صحيفة بسبب سوء تحريرها أو بسبب تمزيقها أو تشويهها فيجب أن يتم الإلغاء وسببه.

وتحفظ الصحائف الملغاة (خمس عشرة سنة) يستغنى عنها بعدها.

مادة ١٢٩

تعد مكاتب السجل العيني كشوفاً يومية من عدة صور بالقيود والتأشيرات التي تمت في السجل اليوم السابق وترسل في نهاية كل أسبوع صورة إلى المأموريات المتخصصة للتأشير بما ورد في مراجعها.

كما ترسل مكاتب السجل صورتين من هذه الكشوف في نهاية أسبوع إلى إدارة المحفوظات للتأشير بما ورد في صحف الوحدات العقارية والفهارس الشخصية الموجودة لديها.

الباب السادس

في الفهارس والإطلاع والشهادات

مادة ١٣٠

يعد بكل مكتب من مكاتب السجل (فهرس شخصي هجائي) لكل قسم مساحي يكون فيه مالك صحيفة يبين فيها الوحدات التي يملكها في القسم المساحي وتدون بيانات هذا الفهرس من واقع البيانات المثبتة في السجل العيني.

مادة ١٣١

يعد بكل مكتب من مكاتب السجل (فهرس شخصي) لكل محافظة يكون فيه لكل مالك صحيفة خاصة بالوحدات التي يملكها في المحافظة وتدون بيانات هذا الفهرس من واقع البيانات المقيدة في السجل العيني وترسل نسخة من هذا الفهرس من البيانات المقيدة في السجل العيني في نهاية كل عام إلى إدارة المحفوظات.

مادة ١٣٢

لكل شخص أن يطلب الإطلاع في مكتب السجل بعد أداء الرسم المقرر على الفهارس الشخصية الهجائية، ويعد دفتر لقيد طلبات الإطلاع وما تم بشأنها.

مادة ١٣٣

على مكاتب السجل كلما طلب منها ذلك أن تسلم أي شخص (شهادة بالقيود) الواردة في السجل عن أي وحدة عقارية أو بيانات يفيد عدم وجود قيود، وذلك بعد أداء الرسم المقرر وتعد دفاتر لقيد طلبات هذه الشهادة وبيان ما تم شأنها.

مادة ١٣٤

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به تاريخ صدوره في ١١ جمادى الأخر سنة ١٣٩٥ هـ (الموافق ٢٢ يونيه ١٩٧٥)

وزير العدل

٦٦- قانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٨

بإنشاء صندوق السجل العيني

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرار مجلس الشعب القانوني الآتي نصه، وقد أصدرناه:

مادة ١:- ينشأ بوزارة العدل صندوق يسمي «صندوق السجل العيني»

تكون له الشخصية الاعتبارية، وتعتبر أمواله (أموالا عامة).

ويصدر بتشكيل مجلس إدارة الصندوق وبيان القواعد التي يسير عليها قرار من رئيس الجمهورية.

مادة ٢:- تخصص موارد الصندوق لتنفيذ وتمويل جميع الأعمال اللازمة لتطبيق السجل العيني، وله في سبيل ذلك مباشرة الاختصاصات الآتية:

١- وضع الخطة العامة لتطبيق نظام السجل العيني، على مستوى الجمهورية وتحديد المدة اللازمة لتنفيذها.

٢- وضع البرامج التفصيلية لتنفيذ هذه الخطة في كل سنة على حدة والعمل على توفير الإمكانيات اللازمة لذلك.

٣- اقتراح الأقسام المساحية التي يسري عليها نظام السجل العيني وتاريخ بدء سريانه عليها قبل إصدار القرارات الوزارية الخاصة بذلك.

٤- متابعة الأعمال التي تقوم بها مصلحة الشهر العقاري والتوثيق والهيئة المصرية العامة للمساحة في مجال تطبيق نظام السجل العيني.

وتعتمد قرارات مجلس إدارة الصندوق من (وزير العدل).

مادة ٣:- تتكون موارد الصندوق من.

١- حصيلة المبالغ الناتجة عن تطبيق القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني.

٢- الاعتمادات التي تخص في موازنة العدل لتنفيذ نظام السجل العيني.

٣- حصيلة رسم يفرض لمرة واجدة على ملاك الأراضي الزراعية والعقارات المبينة يعادل قيمة الضريبة الأصلية المفروضة على كل منها في سنة ونصف.

٤- حصيلة رسم تفرض لمرة واحدة على ملاك الأراضي الفضاء الداخلة في نطاق المدن بواقع جنيهين عن كل مائتي متر مربع وكسورها ويحسب الرسم المقرر في البندين (٣)، (٤) على أساس سعر الضريبة الأصلية المقررة وقت العمل بهذا القانون ويغفي من أداء الرسم المنصوص عليه في البند (٣) ملاك الأراضي الزراعية والعقارات المبينة المعفاة من الضريبة الأصلية.

ويجوز بقرار من وزير العدل، بعد أخـــذ رأي مجلـــس إدارة الصندوق تخفيض فئة الرسم المنصوص عليه في هذا البند بالنسبة لبعض الأقسام المساحية بما لا تجاوز نصف قيمة الرسم المذكور.

مادة ٤ :- تتولى (مصلحة الضرائب العقارية) تحصيل الرسم المنصوص عليه في البند (٣) من المادة السابقة، وذلك في المواعيد طبقاً للقواعد والإجراءات المقررة لتحصيل الضـــريبة الأصـــلية، ويكون تحصيله على ستة أقسام سنوية متساوية.

وتتولى مصلحة الشهر العقاري والتوثيـــق تحصـــيل الرســـم الخاص بالأراضي الفضاء والمنصوص عليه في البنـــد (٤) مـــن المادة السابقة دفعة واحدة وبعد صدور قرار وزير العـــدل العجـــل بتعيين القسم المساحي الذي تحدد فيه إجراءات تنفيذ قانون السجل العيني ويجوز تحصيل هذا الرسم عن طريق (الحجز الإداري).

وتلتزم الجهات المختصة بالتحصيل بإيداع المبالغ المحصـــلة طبقاً لحكم هذه المادة فـــي الحســـاب الخـــاص بالصـــندوق وفقـــاً للاجراءات التي تحدد بقرار من وزير العدل.

مادة ٥ :- يلغي قرار رئيس الجمهورية رقـــم ١١٦٤ لســـنة ١٩٧٥ بإنشاء مجلس السجل العيني، كما يلغي كل حكم يخالف هذا القانون.

مادة ٦ :- ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به مـــن تاريخ نشرة يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهوريـــة فـــي ١٣ رمضـــان ١٢٩٨ (١٧ أغسطس سنة ١٩٧٨).

أنور السادات

نموذج شهادة مطابقة

وزارة العدل

مصلحة لشهر العقاري والتوثيق

مكتب السجل العيني

نشهد نحن أمين مكتب السجل العيني بأنه بـــالإطلاع علـــى الشهادة رقم..........بتاريخ / / ١٩٨ والمستخرجة من مكتب السجل العيني عن القيــود الـــواردة بصــحيفة الوحــدة العقاريـــة رقم..........

وجدت بياناتها مطابقة لبيانات الوحدة العقارية رقم........ بحوض........ بقرية........... مركز............. محافظة......... وهذه شهادة منا بذلك أعطيت للطالب بناء على طلبه لتقديمها إلى مأمورية السجل العيني وذلك بعد سداد رسمها المقررة وقدره............

فقط وقدره..

بالقسيمة رقم .... بتــاريخ / / ١٩٨ وقيــدت بدفتر الشهادات برقم................بتاريخ / / ١٩٨.

المحرر **المراجع** **المدير العام**

إخطار للضرائب العقارية من واقع السجل العيني

وزارة العدل　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　(نموذج رقم ٤٦ عيني)

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق　　قرية .... مركز .... محافظة ....

مكتب السجل العيني بـ ....　　　　　　عن المدة من / / ١٩ إلى / / ١٩

م	رقم المكلفة وسنتها	اسم صاحب التكليف	المقادير المستنزلة من التكليف						اسم المتصرف	اسم المتصرف إليه	نوع التعامل	سند الملكية (١)	ملاحظات
			المسطح			اسم الحوض ورقمه	الضريبة المقررة على الفدان	نوع الضريبة					
			س	ط	ف								

المراجع　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　أمين المكتب

(١) يدون بهذه الخانة رقم وتاريخ شهر المحرر أو رقم قيد استمارة أو رقم تاريخ القيد بدفتر العرائض.

جمهورية مصر العربية
وزارة العدل
مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

(نموذج رقم ١ "عيني")

صحيفة وحدة عقارية لأرض زراعية

اسم الحوض .... القرية .... المركز .... المحافظة ....

١- تحديد ذاتية الوحدة العقارية

رقم الحوض	أرقام الوحدات المساحية الواقعة بها الوحدة
◯	....
رقم الوحدة	مقياس الخريطة
▭	....
الأرقام القديمة للوحدة .... رقم التغيير	سنة المساحة ....
الأرقام الجديدة للوحدة .... رقم التغيير	رقم الصفحة بالمكلفة .. سنة .... سنة .....

المسطحات				
بالفدان			بالمتر المربع	
س	ط	ف	ديسي	متر مربع

٢- الملكية

المالكون	سبب التملك	سند الملكية: التاريخ - يوم	شهر	سنة	رقم المستند

٣- القيود الواردة على الملكية

طبيعة الحق واسم صاحبه	تاريخ المستند - يوم	شهر	سنة	رقم المستند

٤- الإرتفاقات

الحرف	الحقوق يرمز لها بحرف ق الالتزامات يرمز لها بحرف م	تاريخ المستند - يوم	شهر	سنة	رقم المستند

وزارة الموارد المائية والري
الهيئة المصرية العامة للمساحة
تقدير تسجيل الأراضي

(استمارة رقم ٣٠ - مساحة -)

محافظة ....
مركـــز ....
قريـــة ....
رقم الحوض ....

جملة مسطح الحوض
س ط فدان
....
أرقام اللوح ....

التاريخ		
اسم العامل	....	....
اسم المراجع	....	....
اسم المراجع النهائي	....	....

رقم القطعة	المسطح			رقم المكلفة التغيير والسنة	رقم وتاريخ تسجيل العقد	أرقام القطع الجديدة بعد التقسيم		رقم القطعة	المسطح			رقم المكلفة التغيير والسنة	رقم وتاريخ تسجيل العقد	أرقام القطع الجديدة بعد التقسيم
	س	ط	ف						س	ط	ف			
١								١						
٢								٢						
٣								٣						
٤								٤						
٥								٥						
٦								٦						
٧								٧						
٨								٨						
٩								٩						
١٠								١٠						
١١								١١						
١٢								١٢						

وزارة العدل
مصلحة الشهر العقاري والتوثيق
مكتب السجل العيني (.........)

(نموذج رقم ٤٢ عيني)

شهادة

٦٨- بالتغييرات أو القيود الواردة بالسجل العيني

بناء على الطالب المقدم من السيد/..........................

والمقيد برقم .... بتاريخ / / ١٩ م للحصول على شهادة

....

....

....

يشهد أمين المكتب بالإطلاع على صحيفة الوحدة العقارية المذكورة تبين

....

....

....

....

....

....

....

حررت هذه الشهادة وسلمت إلى الطالب بعد سداد الرسم وقدرة ( ) فقط............ بموجب إيصال رقم............... بتاريخ / / ٢٠٠ م

تحريراً في / /

المحرر المراجع المدير العام

٦٩ـ أحكام النقض في السجل العيني:ـ

دعاوى الاستحقاق ومن لـه حـق رفعهـا وشـروط قبولهـا وضـرورة التأشير بها:ـ

١- الدعوى المتعلقــة بحــق عينــي فــي مفهــوم م ٣٢ ق ١٩٦٤/١٤٢ بنظام السجل العيني شمولها دعــاوى الاســتحقاق، ومنها دعاوى الاستحقاق عن طريق الميــراث أو دعــوى الإرث. وماهيتها ؟ تلك التي يرفعها الوارث الحقيقي بعد (قيد) حق الإرث في السجل العيني لوارث ظاهر مطالباً الأخير باستحقاقه العقارات المورثة، اختلافها بهذه المثابة عن الدعوى التي يرفعهــا الــوارث الحقيقي عن (الحائز مطالباً باستحقاق العقــار المــورث. (طعــن ١٣١٢/٦١ ق جلسة ١٩٩٦/٣/١٣).

٢ـ دعوى الاستحقاق عن طريق الميراث أو دعـوى الإرث شـرط قبولهـا:
تضمن الطلبات فيها طلب إجراء تغيير في بيانات السجل العينــي الواردة في قيد حق الإرث، بما يفيد أن (الوارث الحقيقــي) هــو المالك للعقار وليس (الوارث الظاهر). والتأشير بهذه الطلبات أمام بيانات السجل المشار إليها وتقديم شهادة دالة على حصول التأشير. (طعن ١٣١٢/٦١ ق جلسة ١٩٩٦/٣/١٣).

تعليق: إن ذلك ناتج عن تطبيق مبدأ (القوة المطلقة للقيد فــي السجل العيني) والذي يحقق الأمان التام لكل متعامل على العقــار، والتي تمثل الحقيقة بالنسبة للغير خالياً من أي عيوب عالق بســند الملكية بعد مضي مواعيد الطعن، مما يقتضي أن يؤشر بالدعاوى التي ترفع ضد البيانات المدرجة في السجل لحماية رافعهــا مــن (القرينة المطلقة) المستمدة من القيد فيه.

دعوى منع التعرض والقيد في السجل:

- إذا كان الأصل أن (الحائز) له إن يرفع دعوى وعلى سند من إن حماية الحيازة انبثقت من قرينة إن (الحيازة هي مظهر الحق) إلا أنه لا محل لهذه القرينة في (نظام السجل العيني) حيث إن صاحب الحق محدد ومقيذ في السجل غير أنه من ناحية فإن دعاوى الحيازة ليست المقصود في الحق، إذا أن هدفها الحفاظ على الأمن، ولا يمكن أمام ظاهر فعلي قائم القطع بأن المتعرض مالك أو غير مالك ولذلك فإن الحيازة هي مظهر للقيد و(القيد) هو (مظهر الحق) وحماية الحيازة باعتبارها أيضاً مظهراً للحق تظل كذلك حتى في نظام السجل العيني - ودعاوى الحيازة لا تقيد في السجل العيني فهي ليست موجهة ضد الحقوق مقيدة في السجل، كما أنها ليست دعاوى موضوعية ومؤدي ذلك: (أنه لا يشترط فيمن يرفع دعاوى الحيازة أن يكون حقه مقيداً وإن كان القيد من الممكن إن يعد قرينة على حيازته (طعن ١٨٤٤/ ٥٣ ق جلسة ١٩٧٨/٦/٢٥.

تعليق:- والغير الذي يتلقى حقوقاً من الحائز الظاهر، له أن يحتج بحقوقه قبل صاحب المركز القانوني عند استحقاق العقار بشرط: ألا تكون واجبة القيد.

حجية القيد بالسجل العيني:-

(للقيد) بالسجل العيني (حجية مطلقة) في ثبوت صحة البيانات الواردة فيه في خصوص ملكية العقار المقيد باسم صاحبه ولو كان هذا القيد تم على خلاف الحقيقة (م ٣٧ ق ١٩٦٤/١٤٢) عله ذلك: اعتبار تلك الحجية هي جوهر نظام السجل العيني شرطه: استقرار بيانات القيد وتطهيرها من العيوب أما بفوات ميعاد الاعتراض دون

الطعن فيها أو الفصل في موضوع الإعتراض (برفضه) من اللجنة القضائية. عدم اكتساب القيد الأول (القوة المطلقة) خلاف ذلك. بل يظل الباب مفتوحاً للاعتراض عليه بمعرفة صاحب المصلحة أمام القضاء العادي بعد انتهاء المدة المحددة لعمل اللجنة القضائية بعد حسم لموضوع الاعتراض المقدم لها في الميعاد (المواد ٢٢،٢٣،٢٤،٣٩ ق ١٩٦٤/١٤٢ بنظام السجل العيني). (طعن ١٥٤٠/٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٦/١٧).

الاعتراضات على البيانات الواردة بالسجل المدني:-

عرض الدعاوى والطلبات على اللجنة القضائية للسجل العيني مناطه : رفعها إليه خلال السنة الأولى من العمل بالقانون (المادتان ٢١،٢٢ ق ١٩٦٤/١٤٢ بنظام السجل).

قصر هذا الميعاد غير مانع لصاحب الشأن – ما عدا حجية الأمر المقتضي – من اللجوء للقضاء العادي لطرح اعتراضاته على البيانات الواردة بالسجل العيني (م ٣٩ ق ١٩٦٤/١٤٢ بنظام السجل العيني (طعن ١٥٤٠/٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٦/١٧).

الأثر الرجعي لحكم صحة التعاقد في ظل السجل العيني:

يدل نص م ٣٥ ق ١٩٦٤/١٤٢ بنظام السجل العيني على أنه إذا تم التأشير بالحكم النهائي الصادر في الدعوى التي قيدت صحيفتها في السجل العيني (وفقاً لنص م ٣٢ ق ١٩٦٤/١٤٢) في خلال ٥ سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً يكون (حجية على الغير) ممن ترتب لهم حقوق عينية على العقار و أثبت لمصلحتهم بيانات في السجل العيني – بأثر رجعي ينسحب إلى وقت قيد صحيفة الدعوى و أن الأحكام التي صدرت قبل العمل بقانون السجل العيني ولم تكن قد أشر بها طبقاً لأحكام قانون الشهر

العقاري ينسحب عليها قانون السجل العيني بأثر رجعي ويتعين التأشير بها في خلال خمس سنوات من وقت العمل بالقانون الأخير.

(طعن ١٢٥٦/٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٢/٢٥م).

القيد به:

«أثر القيد بالسجل العيني بعد فوات مواعيد الطعن عليه أو الفصل نهائياً فيما قد يرفع من طعون»

الموجز:-

(١) مجرد إثبات البيان بالسجل العيني وفوات مواعيد الطعن المنصوص عليها بالمشروع أو الفصل نهائياً فيما قد يرفع من طعون. أثره. صيرورته ممثلاً للحقيقة من أي عيب عالق بسند الملكية. لازمة. افتراض استكمال البيان للشروط والأوضاع المنصوص عليها في القانون لإجراء القيد ابتداء أو إجراء التغيير فيه.

(المواد ٣٢،٣٤،٣٧ من القرار ١٤٢ لسنة ١٩٦٤)

(الطعن رقم ٤٤١٨ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠٥/٢/٣).

القاعدة:

١- النص في المواد ٣٢،٣٤،٣٧ من القرار بالقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني يدل – وعلى ما أفصحت به المذكرة الإيضاحية للقانون أن مجرد إثبات البيان بالسجل (العيني) يصبح هذا البيان ممثلاً للحقيقة ونقياً من أي عيب عالق

بسند الملكية بعد فوات مواعيد الطعن المنصوص عليها بالمشروع أو الفصل نهائياً فيما قد يرفع من طعون ولازم ذلك أنه يفترض استكماله للشروط والأوضاع التي ينص عليها القانون لإجراء القيد ابتداء أو إجراء التغيير فيه.

قرب:- الطعن رقم ٢٤٤٦ لسنة ٦٤ق – جلسة ٢٠٠٤/٥/٩.

الموجز:

(٢) إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بشطب العقد المسجل سند الدعوى على خلو أوراقها مما يدل على إعلان الحكم بصحة ونفاذ ذلك العقد وإجراء التغيير في السجل العيني طبقاً لمقتضاه دون بحث مدي استكمال الطلب المقدم لجهة التسجيل لشروط التأشير بهذا الحكم وعدم تقديمه ما يدل على نهائيته أو صيرورته كذلك (قصور).

(الطعن رقم ٤٤١٨ لسنة ٧٠ق – جلسة ٢٠٠٥/٢/٣)

القاعدة:

٢- إذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بشطب العقد المسجل سند الدعوى على خلو أوراقها مما يدل على إعلان الحكم ورقم..... لسنة....... مدني جزئي سنورس والقاضي بصحة ونفاذ العقد وإجراء التغيير في السجل العيني طبقاً لمقتضاه مما يجعله غير صالح للتسجيل ودون أن يبحث مدى استكمال الطلب المقدم لجهة التسجيل من ذوي الشأن لشروط التأشير بهذا الحكم وأنه لم يقدم إليها ما يدل على أنه صار نهائياً أو أنه صار كذلك بالفعل فإنه يكون قاصراً مما يعجز محكمة النقض عن بسط رقابتها على صحة تطبيق القانون.

(طعن ٧٠/٤٤١٨ ق جلسة ٢٠٠٥/٢/٣).

دستورية القوانين:-

أثر الحكم بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٣٧ من قانون السجل العيني وبسقوط نص المادة ٣٨ منه:

الموجز:-

قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٣٧ من قانون السجل العيني من حظر التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل وبسقوط نص المادة ٣٨ من هذا القانون. مؤداه. جواز **اكتساب ملكية العقارات الخاضعة لنظام السجل العيني بالتقادم.** تمسك الطاعنين بتملكهم أطيان النزاع بالتقادم الطويل وتدليلهم على ذلك بالمستندات. أعراض الحكم المطعون فيه عن بحث وتحقيق هذا الدفاع الجوهري تأسيساً على قاعدة **(حظر التملك بالتقادم) المقضي بعدم دستوريتها.** قصور ومخالفة للقانون.

(الطعن رقم ١٣٧٦ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠٠٥/٦/٢).

القاعدة :-

إذا كانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ ١٩٩٨/٦/٦ في القضية رقم ٤٢ لسنة ١٧ ق "دستورية" والمنشور في الجريدة الرسمية بالعدد رقم ٣٥ تابع بتاريخ ١٩٩٨/٦/١٨ بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٣٧ من قانون السجل العيني الصادر بالقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ **بنظام السجل العيني من حظر التملك بالتقادم على خلاف** ما هو ثابت بالسجل وبسقوط نص المادة ٣٨ من هذا القانون جواز اكتساب ملكية العقارات الخاضعة لنظام السجل العيني بالتقادم. وكان الطاعنون قد تمسكوا في دفاعهم أمام محكمة الموضوع بتملكهم أطيان النزاع بالتقادم الطويل بعد ضم مدة الحيازة البائعة لهم إلى مدة حيازتهم ودللوا على ذلك بالمستندات التي قدمت أمام الخبير فإن الحكم المطعون فيه إذا أعرض عن بحث وتحقيق هذا الدفاع - رغم أنه دفاع جوهري يترتب عليه إن صح تغيير وجه الرأي في الدعوى - ركوناً منه إلى **قاعدة حظر التملك بالتقادم على خلاف الثابت بالسجل العيني والمقضي بعدم دستوريتها** وخلص إلى تأييد الحكم الابتدائي الذي قضي بطردهم من أطيان النزاع، فإنه يكون مع مخالفته للقانون قد ران عليه القصور المبطل.

(طعن ٧٣/١٣٧٦ ق جلسة ٢٠٠٥/٦/٢).

رسم صندوق السجل العيني :

- الرسم الخاص بصندوق السجل العيني م ٣/٣، ٤ ق ١٩٧٨/٥٦.

تحديده على أساس سعر الضريبة الأصلية في تاريخ العمل بهذا القانون ووفقاً لحالة العقار في ذات التاريخ. أرجاء تحصيل الرسم بالنسبة للأراضي الفضاء إلى حين صدور قرار وزير العدل بتعيين القسم المساحي : لا يغير من وجوب الاعتداد في تحديد الرسم بحالة العقار في تاريخ العمل بالقانون وليس بما آل إليه العقار في تاريخ صدور قرار الوزير.

(طعن ٥٧/١٤٩٥ ق جلسة ١٩٩٤/١/٢٤).

عدم وجوب شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد في نظام السجل العيني:-

- عدم وجوب شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حق عيني عقاري في ظل نظام السجل العيني، باعتبار أنها استوفت شروط قبولها طبقاً (م ٣٢ من قانون السجل العيني) وذلك بقيد صحيفة الدعوى في السجل المعد، وتضمن الطلبات (إجراء التغيير في بيانات السجل)، ثم تقديم (شهادة) إلى المحكمة بحصول التأشير في السجل بمضمون هذه الطلبات.

(طعن ٦٥/٨٥٧٧ ق جلسة ٢٠٠٧/٦/١٢م)

- مفاد المواد ٣٧ ق سجل عيني، و٥ من اللائحة التنفيذية لقانون السجل برقم ١٩٧٥/٨٢٥ أن للقيد حجية مطلقة في ثبوت صحة البيانات الواردة فيه في حقوق ملكية العقار المقيد به اسم صاحبه ولو كان هذا القيد قد تم على خلاف الحقيقة، باعتبار أن تلك الحجية هي جوهر نظام السجل العيني إلا أن ذلك شرطه: أن تكون بيانات القيد الأول قد استقرت صحتها وتطهرت من عيوبها، أما بفوات ميعاد الاعتراض دون الطعن فيها، أو الفصل في موضوع الاعتراض برفضه بمعرفة اللجنة القضائية المختصة إذا قدم إليها في الميعاد المقرر، وأن عدم مراعاة ذلك لا يعطي القيد الأول القوه المطلقة المنوه عنها، بل يظل الباب مفتوحاً للاعتراض عليه بمعرفة صاحب المصلحة أمام (القضاء العادي) بعد انتهاء المدة المحددة لعمل اللجنة القضائية دون حسم لموضوع الاعتراض المقدم لها في الميعاد، وهو الأمر المستفاد من أحكام المواد

٢١،٢٢،٢٣،٢٤،٣٩ من قانون السجل العيني وأحكام الفصلين الأول والثاني من لائحة الإجراءات المتبعة أمان اللجنة القضائية في م ٢١ منها الصادرة بقرار وزير العدل رقم ١٩٧٦/٥٥٣ وأنه من المقرر أنه يتعين ملكية البائع للمبيع حتى تنتقل الملكية منه إلى المشتري – فلا يكفي تسجيل المشتري لعقده لنقل الملكية له.

(طعن ٦٦/٣٦٢٧ ق جلسة ٢٠٠٩/٣/٣).

– <u>مفاد نص المادة الثانية من ق ١٩٩٤/١٤٢ بنظام السجل العيني:</u> يدل على أن مناط سريان نظام السجل العيني على الأقسام المساحية هو صدور قرار من وزير العدل بسريان نظام السجل العيني على القسم المساحي موضوع نظام الشهر وبشرط ألا تقل المدة بين صدور القرار وبدء سريان هذا النظام عن ستة أشهر وكان وزير العدل قد أصدر القرار ١١٨٠ لسنة ١٩٩٤ باعتبار قرية شبرهارس الكائن بها عقاري التداعي والواقعة بمركز طوخ قليوبية من الأقسام المساحية التي يسري عليها نظام السجل العيني اعتباراً من ١٩٩٥/٩/٥ م تم إصدار القرار ١٩٩٥/٤٠٣٢ بتأجيل ميعاد سريان هذا النظام بالنسبة لهذه القرية إلى ١٩٩٦/٩/٥ ثم القرار ١٩٩٦/٣٦٩٢ بتأجيل ذات الميعاد بالنسبة لذات القرية إلى ١٩٩٨/٩/٥ فإن مفاد ذلك ألا يسري نظام السجل العيني بالنسبة لقرية شبراهارس الواقع بها عقاري التداعي إلا ابتداءاً من هذا التاريخ الأخير، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضي بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم قبول دعوى الطاعنين لعدم التزامهم بما نصت عليه م ٣٢ ق ١٩٦٤/١٤٢ لعدم <u>تضمين طلباتهم إجراء التغيير في بيانات السجل العيني</u> وعدم <u>تقديم شهادة</u> تدل على حصول التأشير في السجل بمضمون هذه الطلبات رغم صدوره بتاريخ ١٩٩٦/٧/١١ في وقت سابق على التاريخ الذي حدده وزير العدل لسريان نظام السجل العيني على القرية الواقع بها عقاري التداعي، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون متعيناً نقضه.

(طعن ٦٦/٨٩٩٥ ق جلسة ٢٠٠٩/٦/٤)

ق ٢٠٠٦/٨٣[1]

بخفض رسوم الشهر العقاري، والمكلف بسدادها هو : الصادر لصالحه المحرر المشهر أو الجاري شهره (المشتري- الموهوب له- الموصي له. .. الخ) ولائحته التنفيذية رقم ٢٠٠٥/٥٤٢٤ والمذاعة بالمنشور المالي رقم ٢٠٠٦/٢ شهر عقاري.

وقانون رقم ٢٠٠٦/١٤٣ بضريبة الدمغة النسبية. ويلغي العمل بالمنشور المالي رقم ١٩٩٦/١٥ المذاع به قرار السيد/ وزير العدل المصري رقم ١٩٩٦/٣٩٩٣ بالجدول المنصوص عليها بمادة ٢١ من قانون رقم ١٩٩٤/٧٠ برسم الشهر.

ويلاحظ: إن القانون الجديد بخفض الرسوم يتم تجديد الرسوم فيه على أساس (مسطح العقار) أو الوحدة السكنية أو الأرض الفضاء أو الزراعية أو الصحراوية ويطبق على نظامي الشهر المعمول بهما في جمهورية مصر وهما:-

السجل الشخصي، والسجل العيني دون تفرقة أو تمييزها بينهما.

وواضح ذلك في المادة الأولى من قانون ٢٠٠٦/٨٣

عن شهر كل تصرف أو موضوع أو عن وحدة عقارية في محرر، أو قيد في كل صحيفة وحدة عقارية في السجل العيني، فالشهر إحدى طرق التسجيل في السجل الشخصي، والقيد هو الطريق الوحيد للتسجيل في السجل العيني.

---

[1] نشر بالجريدة الرسمية عدد ٢٢ مكرر بتاريخ ٢٠٠٦/٦/٦ ويعمل به اعتبار من ٢٠٠٦/٨/٧.

وقد حزنت لتفسير البعض قليلي الخبرة بقــولهم إن الخفــض قاصراً على (السجل العيني فقط) وتقول لهم أنه شامل للنظامين في التسجيل على السواء لذا وجب التنبيه.

قانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦ – بتعديل بعض أحكام القرار بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤

بشأن رسوم التوثيق والشهر وقانون نظام السجل العيني الصادر بالقرار بقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

لا يجوز أن تتجاوز الرسوم التي يتم تحصيلها على أعمال شهر المحررات وصحف الدعاوى وكافة الأعمال اللازمة لإتمامه – بما في ذلك تكلفة الأعمال المساحية – طبقاً للأحكام المقررة قانوناً مبلغ ألفي جنيه عن شهر كل تصرف أو موضوع أو عن وحدة عقارية في محرر، أو قيد في كل صحيفة وحدة عقارية في السجل العيني.

ويصدر بتحديد فئات الرسوم المشار إليها قرار من وزير العدل.

(المادة الثانية)

تحدد الرسوم المقررة على الأعمال المنصوص عليها في الفصلين الأول والثاني من الباب الأول من القرار بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر بما لا يجاوز ثلاثين جنيهاً عن كل عمل من هذه الأعمال.

ويسري حكم الفقرة السابقة على كل رسم في حالة تعدد الرسوم.

وفي الحالات التي يتم حساب الرسم فيها على أساس عدد المحررات أو الأوراق أو الصفحات أو غيرها، لا يجوز أن يتجاوز الرسم المقرر عن كل محرر أو ورقة أو صفحة أو غيرها خمسة عشر جنيهاً.

ويصدر بتحديد فئات الرسوم والمبالغ المشار إليها قراراً من وزير العدل.

(المادة الثالثة)

يستبدل نص المادة (٣٠) من قانون السجل العيني الصادر بالقرار بالقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ النص الأتي:

مادة (٣٠): " يجب على الوارث قيد حق الإرث إذا اشتملت التركة على حقوق عينية عقارية وذلك بقيد السند المثبت لحق الإرث مع قوائم جرد التركة التي يجب أن تتضمن نصيب كل وارث.

ولا يجوز قيد أي تصرف يصدر من الوارث في حق من هذه الحقوق ألا بعد إتمام القيد المنصوص عليه في الفقرة السابقة.

ويجوز أن يقتصر قيد حق الإرث على جزء من عقارات التركة. وفي هذه الحالة يعتبر هذا الجزء وحدة عقارية تبني على أساسها تصرفات الورثة.

ولا يجوز قيد أي تصرف من الوارث طبقاً لأحكام الفقرة السابقة إلا في حدود نصيبه الشرعي في كل وحدة.

ولا يجوز قيد أي تصرف في أي عين من الأعيان التي انتهى فيها الوقف إلا بعد قيد إلغائه.

وفي جميع الحالات السابقة يكون القيد (بدون رسم).

(المادة الرابعة)

يستبدل بنص المادة (١٩) من القرار بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر، النص الأتي:

مادة (١٩): " يتحدد الرسم النسبي المشار إليه في المادة السابقة حسب الفئة الموضحة قرين كل تصرف أو موضوع فيما وارد بالجدولين حرفي (أ)، (ب) المرفقين بهذا القانون.

وفي جميع الأحوال لا يقل هذا الرسم في أي من الجدولين المشار إليهما عن عشرة جنيهات.

وتخصص نسبة (٥%) من حصيلة رسوم التوثيق والشهر لصندوق الرعاية الصحية والاجتماعية للعاملين بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق.

وللوزير، بعد العرض على مجلس الوزراء ن وضع نظام أو أكثر لإثابة العاملين بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق في ضوء معدلات أدائهم وحجم إنجازهم في العمل".

(المادة الخامسة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل بعد شهرين من تاريخ نشره يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية في ٩ جمادى الأول سنة ١٤٢٧ هـ

(الموافق ٥ يونية سنة ٢٠٠٦ م)

حسني مبارك

منشور مالي ٢٠٠٦/٢

إلى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها. ومكاتب التوثيق وفروعها والإدارات العامة بالمصلحة.

- صدر القانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦ بتعديل بعض أحكام القرار بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر وقانون نظام السجل العيني الصادر بالقرار رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤. وتم نشره بالجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكرر بتاريخ ٢٠٠٦/٦/٦ ويعمل به اعتباراً من ٢٠٠٦/٨/٧.

وقـــرر

(المادة الأولى)

لا يجوز أن تتجاوز الرسم التي يتم تحصيلها على أعمال شهر المحررات وصحف الدعاوى وكافة الأعمال اللازمة لإتمامه- بما في ذلك تكلفة الأعمال المساحية – طبقاً للأحكام المقررة قانوناً مبلغ (ألفي جنيه) عن شهر كل تصرف أو موضوع أو عن وحدة عقارية في محرر، أو قيد في كل صحيفة وحدة عقارية في السجل العيني.

ويصدر بتحديد فئات الرسوم المشار إليها قرار من وزير العدل.

(المادة الثانية)

تحدد الرسوم المقررة على الأعمال المنصوص عليها في الفصلين الأول والثاني من الباب الأول من القرار بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر بما لا يجاوز ثلاثين جنيه عن كل عمل من هذه الأعمال.

ويسري حكم الفقرة السابقة على كل رسم في حالة تعدد الرسوم.

وفي الحالات التي يتم حساب الرسم فيها على أساس عدد المحرر الأوراق أو الصفحات أو غيرها، ولا يجوز أن تتجاوز الرسم المقـرر عن كل محرر أو ورقة أو صفحة أو غيرها خمسة عشر جنيهاً.

ويصدر بتحديد فئات الرسم والمبالغ المشار إليها قـرار مـن وزير العدل.

(المادة الثالثة)

يستبدل بنص المادة (٣٠) من قانون السجل العيني الصـادر بالقرار بالقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤، النص الأتي:-

مـادة (٣٠): " يجب على الوارث قيد حق الإرث إذا اشـتملت التركة على حقوق عينية (عقاراً) وذلك بقيد السند المثبـت لحـق الإرث مع قوائم جرد التركة التي يجب أن تتضمن نصـيب كـل وارث لا يجوز قيد أي تصرف يصدر من الوارث في حق من هذا الحقوق إلا بعد إتمام القيد المنصوص عليه في الفقرة السابقة.

ويجوز أن يقتصر قيد حق الإرث على جزء مـن عقـارات التركة وفي هذه الحالة يعتبر هذا الجزء وحدة عقارية تبني علـى أساسها تصرفات الورثة.

ولا يجوز قيد أي تصرف من الوارث طبقاً لأحكـام الفقـرة السابقة إلا في حدود نصيبه الشرعي في كل وحدة.

ولا يجوز قيد أي تصرف في أي عين من الأعيان التي انتهى فيها الوقف إلا يعد قيد إلغائه، وفي جميع الحالات السـابقة يكـون القيد (بدون رسم) وقد أعيد إذاعة استبدال نص م ٣٠ من قـانون السجل العيني بالمنشور الفني ٢٠٠٦/٧.

(المادة الرابعة)

يستبدل بند المادة (١٩) من القرار بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر النص الأتي:

مادة (١٩) : يتحدد الرسم النسبي المشار إليه في المادة السابقة حسب الفئة الموضحة قرين كل تصرف أو موضوع فيما هو وارد بالجدولين حرفي (أ)، (ب) المرفقتين بهذا القانون.

وفي جميع الأحوال لا يقل هذا الرسم في أي من الجدولين المشار إليهما عن عشر جنيهات.

وتخصص نسبة (٥%) من حصيلة رسوم التوثيق والشهر لصندوق الرعاية الصحية والاجتماعية للعاملين بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق.

وللوزير بعد العرض على مجلس الوزراء، وضع نظام أو أكثر لإثابة العاملين بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق في ضوء معدلات أدائهم وحجم إنجازهم في العمل.

(المادة الخامسة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد (شهرين) من تاريخ نشره (يعمل به في ٢٠٠٦/٨/٧).

اللائحة التنفيذية للقانون ٢٠٠٦/٨٣)

كما صدر قرار السيد المستشار وزير العدل رقم (٥٤٢٤) لسنة ٢٠٠٦ بفئات رسوم التوثيق والشهر في القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر المعدل بالقانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦ ويعمل به اعتباراً من ٢٠٠٦/٨/٧.

وقـــرر

المادة الأولى

تحدد فئات الرسم المقرر المنصوص عليه في الفصل الأول من الباب الأول من القانون رقم (٧٠) لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر المعدل بالقانون رقم (٨٣) لسنة ٢٠٠٦ على النحو التالي:

١- عشرة جنيهات على الورقة الأولى من المحررات المطلوب توثيقها (الإشهادات)، وخمسة جنيهات عن كل ورقة تالية.

٢- عشرة جنيهات عن الورقة الأولى من كل إشهاد بتوكيل أو عزل من الوكالة، وخمسة جنيهات عن كل ورقة تالية، ويتعدد هذا الرسم بتعدد المشهدين.

٣- خمسة عشر جنيهاً عن كل إشهاد من اشهادات الحالة المدنية وكل توكيل من التوكيلات المتعلقة بها والواردة بالجدول حرف (ج) المرفق بالقانون برقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر.

٤- عشرة جنيهات عن التصديق على كل إمضاء أو ختم،

فيما عدا التصديق على التوكيل الخاص بالمعاش فيكـــون الرســـم (خمسة جنيهات).

٥- خمسة جنيهات عن كل صفحة تصور مـــن المحـــررات والأوراق الأخرى التي يجوز الحصول على صورة منها، وعن كل ورقة من الصور الخطيـــة والشـــهادات والملخصـــات المطلـــوب استخراجها من السجلات والمحررات ومرفقاتها.

٦- خمسة عشر جنيهاً عن كل صورة أو ملخص أو شـــهادة في أمور الزوجية وما يتعلق بها ونفقات الأقارب مهما كان عـــدد أوراقها.

٧- خمسة عشر جنيهاً عن كل تأشير بهـــوامش الســـجلات والمحررات.

٨- خمسة جنيهات للبحث في السجلات والفهارس لاستخراج صورة أو شهادة أو ملخص للإطلاع، (الكشف النظري) وذلك عن كل اسم في كل ويتعدد هذا الرسم بتعدد النواحي أو الأقســـام فـــي المدة التي يشملها الكشف أن كان سنة لكل ناحية فهرست مســـتقل ويبدأ حساب السنة من اليوم الموضح في الطلب، مـــع احتســـاب كسور السنة (سنة كاملة).

٩- عشرة جنيهات للإطلاع(الكشف النظري) عن كل مـــادة يراد الإطلاع عليها في مكاتب الشهر ومأموريتها، ومكاتب التوثيق وفروعها.

١٠- ثلاثون جنيهاً عن انتقال الموثق خارج مكاتب التوثيـــق وفروعها، لتوثيق المحررات الرسمية أو للتصديق على التوقيعات في المحررات العرفية، وذلك خلاف مصروفات الانتقال ن ويتعدد هذا الرسم بتعدد المحررات، ولو أتحد أصحاب الشأن، وإذا تعددت

الموضوعات في محرر واحد وكان لكل منها أثار قانونية مستقلة، استحق رسم الانتقال كاملاً عن أحدهما ونصفه عن كل من الباقي.

١١- خمسة عشر جنيهاً عن كل تأشير لإثبات التاريخ.

١٢- خمسة عشر جنيهاً عن كل ورقة من الأصل المطلوبة ترجمته.

١٣- جنيه واحد عن تأشير على كل ورقة بالدفاتر التجارية.

١٤- (عشرون جنيهاً) عن (طلب الشهر) عند تقديمه لمأمورية الشهر المختصة.

المادة الثانية

تحدد فئات رسم الحفظ المنصوص عليه في الفصل الثاني بالباب الأول من القانون رقم (٧) لسنة ١٩٦٤ سالف البيان على النحو التالي:

١- خمسة جنيهات إذا لم يتجاوز قيمة المحرر مائة جنيه.

٢- عشرة جنيهات إذا زادت قيمة المحرر على مائة جنيه ولم تجاوز خمسمائة جنيه.

٣- خمسة عشر جنيهاً إذا زادت قيمة المحرر على مائة جنية ولم تجاوز ألف جنيه.

٤- عشرون جنيهاً إذا زادت قيمة المحرر على ألف جنيه ولم تجاوز ألفي جنيه، ويزاد خمسة جنيهات على كل زيادة تالية في قيمة المحرر مقدارها ألف جنيه أو كسورها.

٥- عشرة جنيهات إذا كانت قيمة المحرر لا يمكن تقديره، فإذا كان المحرر حكماً من أحكام الإفلاس أو ورقة من أوراق

الإجراءات يكون الرسم عشرين جنيهًا، وإذا كان تـوكيلاً لمحـام للمرافعة في القضايا أو عزلة منه، يكون الرسم عشـرة جنيهـات ويتعدد الرسم على المحررات بتعدد الموضوعات الواردة بها.

المادة الثالثة

تحديد الرسم بناء على (مسطح العقار) أو الوحدة السـكنية أو الأرض الفضاء أو الزراعية أو الصحراوية.

تحدد الرسوم المنصوص عليها بالفصل الثالث مـن البـاب الأول من القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ المشار إليه (شاملة) (تكلفة الأعمال المساحية)- وذلك عن كل تصرف في قطعة واحـدة، أو وحدة عقارية، أو قيد في صحيفة وحدة عقارية، وفقاً لما يأتي:-

أولاً: بالنسبة للعقارات المبنية والأراضي الفضاء وما في حكمها:-

١- خمسمائة جنيه حتى مسطح ١٠٠ متر مربعاً.

٢- ألفاً وخمسمائة حتى مسطح ٣٠٠ متراً مربعاً.

٣- ألفاً وخمسمائة جنيه حتى مسطح ٣٠٠ متراً مربعاً.

٤- ألفان جنيه فيما يزيد على مسطح ٣٠٠ متراً مربعاً.

ثانياً: بالنسبة للأراضي الزراعية والأراضي الصحراوية والأراضي البور خارج كردون المدن وما في حكمها:

١- خمسمائة جنيه حتى ٥ أفدنه.

٢- ألف جنيه حتى ١٠ أفدنه.

٣- ألفان جنيه فيما جاوز ١٠ أفدنه.

ويتعدد الرسم بتعدد التصرفات أو الموضوعات أو الوحـدات العقارية أو القيود في صحيفة وحدة عقارية.

المادة الرابعة

تشمل الرسوم المحددة في هذا القرار على ما يتم تحصيله من مبالغ لحساب جهات أخرى وفقاً لأحكام القوانين الآتية:-

القانون ٦٩ لسنة ١٩٨٠ بفرض رسم إضافي لدور المحاكم، وقانون ضريبة الدمغة الصادر بالقانون ١١١ لسنة ١٩٨٠ والقانون ١٤٧ لسنة ١٩٨٤ بفرض رسم تنمية الموارد المالية للدولة، وذلك إذا لم تجاوز قيمة تلك المبالغ خمسة جنيهات ويورد ما يتم تحصيله من المبالغ المشار إليها إلى الجهات التي حصلت لحسابها.

لا تستحق أي رسوم على الإجراءات الخاصة بطلبات قيد الضمان العقاري بالرهن الرسمي وحق الامتياز، تنفيذاً لقانون التمويل العقاري الصادر بالقانون (١٤٢) لسنة ٢٠٠١.

المادة السادسة

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به اعتباراً من ٢٠٠٦/٨/٧

وتنفيذاً لأحكام هذا القانون والقرار الوزاري المشار إليهما يتعين الالتزام بالآتي:

أولاً: يتعين أن تتضمن طلبات الشهر العقاري التي تقدم للمأمورية المختصة بياناً وافياً عن **وصف العقار ومسطحه وما إذا كان من العقارات المبنية أو الأراضي الفضاء وما في حكمها أو من الأراضي الزراعية أو الأراضي الصحراوية أو الأراضي البور خارج كردون المدن وما في حكمها**. وغير من البيانات اللازمة في تعيين العقار وذلك قبل التأشير على الطلبات من رئيس المأمورية وقيده بدفتر أسبقية الطلبات حتى يتسنى تحديد الرسوم المستحقة عليها.

ثانياً:-

تشمل رسوم الشهر أو القيد المنصوص عليها في المادة الأولى من القانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦ والمادة الثالثة من القرار الوزاري رقم ٥٤٢٤ لسنة ٢٠٠٦ سالفي الذكر على تكاليف الأعمال المساحية، والرسوم الواجب تحصيلها لحساب جهات أخرى. والتي تحصل مع الرسوم المستحقة الإعفاء منها والمنصوص عليه في القانون أو التعليمات.

- وبالنسبة للطلبات التي موضوعها شهر أو قيد صحف الدعاوى وأوراق الإجراءات وغيرها المنصوص عليها في المادة (٣٣) من القانون ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشأن، والمادة (٩٥) من تعليمات الرسوم والضرائب ط ٢٠٠١. فيحصل عنها الرسم المستحق على تقديم الطلب فقط (عشرون جنيهاً طبقاً للبند ١٤ من قرار وزير العدل رقم ٢٠٠٦/٥٤٢٤).

- يكون تقدير الأمانة القضائية المستحقة على صحف الدعاوى بما لا يجاوز أحكام المادة الأولى من القانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦ سالفة الذكر.

- وبالنسبة لطلبات الامتداد فلا يحصل عنها سوي الرسوم المستحقة على تقديم الطلب فقط في حالة سبق تحصيل رسوم الشهر أو القيد عن الطلب الممتد.

ثالثاً:-

لا تسري الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦ والقرار الوزاري رقم ٥٤٢٤ لسنة ٢٠٠٦ سالفي الذكر على طلبات قيد الرهن المنصوص عليها في القانون ٨٨ لسنة ٢٠٠٣.

بإصدار قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي والنقد والمذاع بشأنها المنشور المالي رقم (٤) بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/١٤.

رابعاً:ـ

لا تستحق أي رسوم على الإجراءات الخاصة بطلبات قيد الضمان العقاري بالرهن الرسمي أو حق الامتياز تنفيذاً لأحكام قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

خامساً:

يستبدل بنص المادة (٩٦) من تعليمات الرسوم والضرائب على أعمال التوثيق والشهر طبعة ٢٠٠١ النص الأتي: (عملاً بأحكام المادة الثالثة من القانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦ بتعديل بعض أحكام قانون نظام السجل العيني رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ يكون قيد حق الإرث كلياً أو جزئياً وكذلك قيد إلغاء الوقف في أي عين من الأعيان التي أنتهي فيها الوقف في السجل العيني (بدون رسم).

سادساً:

يلغي المنشور المالي رقم (١٥) بتاريخ ١٩٩٦/٩/٩ بإذاعة قرار وزير العدل رقم ٣٩٩٣ لسنة ١٩٩٦ بإصدار الجداول المنصوص عليها في المادة (٢١) من القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٣ المشار إليه.

كما يلغي ما يخالف أحكام القانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦ والقرار الوزاري رقم ٥٤٢٤ لسنة ٢٠٠٦ المشار إليهما مما ورد بتعليمات الرسوم والضرائب على أعمال الشهر والتوثيق طبعة ٢٠٠١).

سابعاً:

على الإدارات العامة للتفتيش الفني والإدارات العامة للتفتيش

المالي وأمناء المكاتب والأمنـــاء المســـاعدين ومـــديري الإدارات ورؤساء مأموريات الشهر العقاري ورؤســـاء مكاتـــب أو فـــروع التوثيق مراقبة تنفيذ ذلك بكل دقة.

لذا يقتضي العلم بما تقدم ومراعاة تنفيذه.

الإدارة العامة للبحوث القانونية . الأمين العام المساعد الأمين العام

رئيس القطاع

قانون رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٠٦[1]

بتعديل بعض أحكام قانون ضريبة الدمغة الصادر بقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الأتي نصه، وقد أصدرناه

(المادة الأولى)

يستبدل بنصوص المواد ٥٠، ٥١، ٥٧، ٦٠، ٦١، ٦٤، ٧٤ من قانون ضريبة الدمغة الصادر بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠، النصوص الآتية:-

مادة (٥٠):-

-تستحق ضريبة دمغة على أقساط ومقابل التأمين، بالفئات الآتية:-

١- واحد في المائة على كل قسط من أقساط التأمين على الحياة أو التأمين من الأمراض أو الإصابات الجسدية، أو، المسئولية المدنية المتعلقة بها، وعلى أقساط التأمين الإجباري أياً كان نوعه.

٢- عشرة في المائة على مقابل التأمين على النقل البري والنهري والبحري والجوي، بحد أدنى جنيه واحد.

٣- عشرة في المائة على كل قسط من أقساط التأمينات

(1) الجريدة الرسمية العدد ٢٦ مكرر الصادر ٦ جمادى الأخر لسنة ١٤٢٧ الموافق أول يوليو لسنة ٢٠٠٦.

الأخرى، وعلى مقابل هذه التأمينات، بما في ذلك التـأمين ضـد أخطار الحرب، وبحد أدنى جنيه واحد.

٤- ثمانية في الألف سنوياً على إجمالي أقساط ومقابل التأمين التي تحصلها شركات التأمين.

مادة (٥١):-

«يتحمل الضريبة المستحقة على أقساط ومقابل التأمين كل من المؤمن له مناصفة».

وتتحمل شركة التأمين الضريبة على إجمالي أقساط ومقابـل التأمين.

وفي جميع الأحوال لا تسري الضريبة علاي أقساط ومقابـل إعادة التأمين".

مادة (٥٧):-

«تستحق ضريبة نسبية على أرصدة التسـهيلات الائتمانيـة والقروض والسلف التي تقدمها البنوك في أثناء السـنة الماليـة بواقع اثنين في الألف، على أن يلتزم بسداد نصف في الألف على الرصيد في نهاية كل ربع سنة.؟ ويتحمل البنك والعميل الضـريبة (مناصفة)».

مادة (٦٠):-

«يعتبر (إعلاناً) كل إعلام أو إخطار أو تبليغ يتم بأية وسيلة، وتستحق ضريبة نسبية بواقع ١٥% من أجر الإعلان أو من تكلفته التي تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون عناصر حسـابها، وذلـك بحسب الأحوال، بالنسبة إلى:

١- الإعلانات التي تعرض على لوحات دور السينما أو شاشة التلفزيون.

٢- الإعلانات التي تذاع بالراديو.

٣- الإعلانات التي تقام في الطرقات العامة أو أسطح أو واجهة العقارات أو غيرها من الأماكن وعلى وسائل النقل المختلفة.

٤- الإعلانات التي تنشر فيما يطبع ويوزع في مصر بما في ذلك الصحف والتقاويم السنوية وكتب الدليل والكتب والكراسات والنشرات الدورية على اختلاف أنواعها».

مادة (٦١):-

«على كل جهة تقوم بالإعلان أن تخطر مصلحة الضرائب عن الإعلانات التي يتم عرضها أو إذاعتها أو نشرها، موضحاً وقيمته الضريبة المستحقة عليه.

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون البيانات الأخرى التي يتضمنها الإخطار.

ويلتزم صاحب الإعلان من الأشخاص الاعتبارية بسداد الضريبة إلى مأمورية الضرائب المختصة، كما يلتزم الجهة التي تقوم بالإعلان للأشخاص الطبيعية بتحصيل الضريبة وتوريدها إلى مأمورية الضرائب المختصة وذلك كله خلال شهرين من تاريخ شهر الإعلان.

وفي جميع الأحوال تلتزم الجهات التي تقوم بالإعلان بالاحتفاظ بسجل أسماء من تم الإعلان لصالحهم.

وذلك كله وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون».

مادة (٦٤):-

"يعفي من الضريبة، الإعلانات الآتية:-

١- الإعلانات التي تصدر بقصد الإعلام بـأوامر السـلطات العامة، أو لتنبيه الجمهور إلى تنفيذ القوانين واللوائح، أو للتوعيـة بصفة عامة، بما في ذلك الإعلانات الصادرة من إدارات السـياحة والاستعلامات الحكومية.

٢- إعلانات التحذير.

٣- إعلانات البيوع الجبرية.

٤- الإعلانات الخاصة بالانتخابات.

٥- إعلان طالب الحصول على عمل.

٦- الإعلانات الخاصة بتنظيم العمل بالمنشآت.

٧- الإعلان عن الوفاة.

٨- الإعلانات الخاصة بالمفقودين والمفقودات.

مادة (٧٤):-

تستحق ضريبة نسبية على:-

١- المبالغ المعدة للأداء للمراهقين في مراهنات سـباق الخيـل وصيد الحمام وغيرها من أنواع المراهنات وعمليات اليانصيب بجميـع أنواعها، وذلك بواقع ٦٠% من هذه المبالغ، ويتحمل الرابح الضريبة.

٢- المبالغ أو الجوائز المعدة للأداء نقداً أو عيناً للرابحين في المسابقات وذلك بواقع ٢٠% من المبلغ أو من قيمة الجائزة.

ويتحمل الرابح الضريبة.

وتخفض الضريبة إلى النصف إذا وقع المبلغ أو الجائزة في نصيب الجهة المنظمة للمسابقة أو المصدرة لليانصيب.

٣- الأنصبة والمزايا التي يربحها أصحاب السندات أو المؤمن لهم والمدخرون عن طريق السحب أو الاختيار بالقرعة الذي تجريه أية جهة من الجهات العامة أو الخاصة، وذلك بواقع (١٥%) من قيمة ما يتم الحصول عليه.

ويتحمل الرابح الضريبة.

(المادة الثانية)

تلغي المواد، ٩،١٦،٤٠،٤٧،٤٨،٥٢،٥٣،٥٤،٥٥،٥٦،٥٨، ٥٩، ٦٢، ٦٣، ٦٥، ٦٦، ٧٥، ٧٦، ٧٧، ٧٨، ٩٣، ٩٤، ٩٥، ١٠١، ١٠٣، ١٠٤، ١٠٥، ١٠٦ من قانون ضريبة الدمغة الصادر بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠.

(المادة الثالثة)

تنقضي الخصومة في جميع الدعاوى المقيدة أو المنظورة لدى جميع المحاكم على اختلاف درجاتها قبل تاريخ العمل بهذا القانون، بين مصلحة الضرائب والممولين التي يكون موضوعها على الخلاف في تقدير ضريبة الدمغة، وذلك إذا كانت الضريبة محل النزاع لا تتجاوز خمسة ألف جنية، وتمتنع المطالبة بما لم يسدد من ضريبة تتعلق بتلك الدعوى.

وفي جميع الأحوال لا يترتب على انقضاء الخصومة حق الممول في استرداد ما سبق أن سدده لحساب الضريبة المتنازع عليها.

وذلك كله ما لم يتمسك الممول باستمرار الخصومة في

الدعوى بطلب يقدمه إلى المحكمة المنظورة أمامها، خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون.

(المادة الرابعة)

في غير الدعاوى المنصوص عليها في المادة السابقة يكون الممولين في المنازعات القائمة بينهم وبين مصلحة الضرائب حول ضريبة الدمغة والمقيدة أو المنظورة أمام المحاكم على اختلاف درجاتهم قبل تاريخ العمل بهذا القانون طلب إنهاء تلك المنازعات خلال سنة من ذلك التاريخ مقابل أداء نسبة من الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة المتنازع عليها وفقاً للشرائح التالية:-

- (٣٠%) من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة المتنازع عليها حتى مائة ألف جنيه،
- (٦٠%) من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة المتنازع عليها فيما يجاوز مائة ألف جنيه.

ويترتب على وفاء الممول بتلك النسب براءة ذمته من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المتنازع عليها ويحكم بانتهاء الخصومة في الدعوى إذا قدم الممول للمحكمة ما يفيد ذلك الوفاء.

(المادة الخامسة)

يصدر وزير المالية اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون، وإلى أن تصدر هذه اللوائح والقرارات يستمر العمل باللوائح والقرارات المعمول بها فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون.

(المادة السادسة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل بــه مــن أول الشـهر التالي لتاريخ نشره. ويعمل به في ٢٠٠٦/٨/١.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهوريــة فــي ٦ جمــادى الآخــر ســنة ١٤٢٧هـــ.

(الموافق أول يوليه سنة ٢٠٠٦م).

حسني مبارك

قانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠

بإصدار قانون ضريبة الدمغة

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الأتي نصه، وقد أصدرناه:

مادة ١ـ يعمل بأحكام القانون المرافق بشأن ضريبة الدمغة.

مادة ٢ـ يلغى القانون رقم ٢٢٤ لسنة ١٩٥١ بتقرير رسم دمغة القوانين المعدلة له.

مادة ٣ـ يصدر وزير المالية اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون وإلى أن تصدر هذه اللوائح والقرارات يستمر العمل باللوائح والقرارات المعمول بها لا يتعارض مع أحكام هذا القانون.

مادة ٤ـ ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها [١]

صدر برئاسة الجمهورية في ١١ رجب سنة ١٤٠٠ (٢٦ مايو سنة ١٩٨٠).

---

[١] الجريدة الرسمية في ٣١ مايو سنة ١٩٨٠ – العدد ٢٢ مكرر بها.

قانون ضريبة الدمغة

الباب الأول

الأحكام العامة للضريبة

الفصل الأول

فرض الضريبة، وأنواعها، واستحقاقها

مادة ١ـ تفرض ضريبة دمغة على المحررات والمطبوعات والمعاملات والأشياء وقائع وغيرها من الأوعية المنصوص عليها في هذا القانون.

مادة ٢ـ ضريبة الدمغة نوعان:

(أ) ضريبة دمغة نوعية.

(ب) ضريبة دمغة نسبية.

مادة ٣ـ تستحق الضريبة علاي المحررات من تاريخ تحريرها ودون نظر إلى صحتها على أنه بالنسبة إلى الحالتين الآتيتين يكون استحقاق الضريبة على المحررات عند استعمالها بعد العمل بأحكام هذا القانون:

(أ) إذا كانت محرره قبل ١٩٣٩/٥/١٥ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٣٩ بتقرير رسم دمغة.

(ب) إذا كانت محررة في الخارج واستعملت في الجمهورية.

وبقصد بالاستعمال استخدام المحرر ذاته مباشرة في أي عمل من شأنه بقصد به إنتاج أثر من الآثار القانونية.

ويتحمل المستعمل الضريبة.

ولا ترد الضريبة مهما تكون الأسباب التي تجعل المحررات عديمة الأثر.

مادة ٤ـ تستحق الضريبة على غير المحررات من الوقائع والمعاملات من تاريخ تحققها وعلى الأشياء من تاريخ إعدادها الإعداد الذي تقتضيه طبيعتها والغرض منها.

مادة ٥ـ لا يجوز الاتفاق على ما يخالف الأحكام الواردة في هذا القانون بالنسبة إلى من يتحمل بعبء الضريبة.

الفصل الثاني

ربط الضريبة وإجراء الطعن فيه

مادة ٦ـ على أصحاب الشأن أن يضمنوا المحرر قيمة التعامل في الأحوال التي يتوقف تحديد الضريبة فيها على هذه القيمة. فإذا لم يتضمن المحرر قيمة التعامل أو رأت مصلحة الضرائب تقل بمقدار يزيد على عشر القيمة الحقيقة، فالمصلحة أن تقدر هذه القيمة وفقاً لما يتكشف لها من أدلة وقرائن.

وعلى المصلحة أخطار الممول بالتقدير بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول، فإذا لم يتظلم الممول من التقدير خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسلمه للأخطار يكون الربط (نهائياً) وتصبح الضريبة واجبة للأداء وفقاً لتقدير المصلحة.

وللممول في حالة عدم موافقته على هذا التقدير أن يتظلم منه بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول إلى المأمورية المختصة لإحالته إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة ٥٠ من

القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسلمه للإخطار بالتقدير.

وعلى الممول سداد الضريبة وفقاً لقرار اللجنة الصادر في هذا الشأن من تسلمه للتنبيه بالسداد من مأمورية الضرائب المختصة.

وللممول أن يطعن في قرار اللجنة بدعوى أمام المحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسلمه للقرار.

ولا يوقف الطعن أمام المحكمة وجوب أداء الضريبة.

ويكون ميعاد استئناف الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية في الحالة المشار إليها في هذا المادة أربعين يوماً من تاريخ إعلان الحكم.

مادة ٧ـ تتعدد الضريبة بتعدد الأحكام في المحرر ما لم يرد نص خلاف ذلك في هذا القانون.

وبقصد بالحكم كل موضوع له ذاتية مستقلة يصلح كوعاء للضريبة طبقاً لأحكام هذا القانون.

مادة ٨ـ إذا كان المحرر من عدة نسخ أو صور ممضاة استحقت على كل دمغة أو صورة الضريبة التي تستحق على الأصل فيما عدا الضريبة النسبية لا تحصل إلا مرة على الأصل وذلك ما لم ينص القانون على خلاف ذلك. وتعتبر الصورة الفوتوغرافية في حكم النسخة أو الصورة الممضاة في استعمالها على الوجه المشار إليه في المادة (٣) من هذا القانون.

مادة ٩ـ لا تستحق الضريبة على صور الأوراق التجارية ولا

نسخها إذا كانت مرفقة بالأصل المدفوعة عنه الضريبة.

مادة ١٠ـ تحدد مصلحة الضرائب المستحقة غير المؤداه وفقاً لما ينكشف لها من الإطلاع أو المعاينة.

وللمصلحة كذلك تقدير الضريبة المستحقة وفقاً لما يتبين لها من الأدلة والقرائن وذلك عند الامتناع عن تقديم المحررات والمستندات للإطلاع، أو إتلافها في انقضاء أجل التقادم المسقط لاقتضاء الضريبة والمنصوص عليه في هذا القانون ويعلن الممول بالضريبة أو فروقها بكتاب موصى عليه بعلم الوصول مبيناً المحررات أو الوقائع أو غيرها التي استحقت عليها الضريبة.

وللممول في هذه الحالة إجراءات تقدير قيمة المعاملات والطعن فيه حسب ما هو موضح بمادة ٦ من هذا القانون.

مادة ١١ـ يراعي في تحديد وتحصيل الضريبة المستحقة جبر كسور القرش.

الفصل الثالث

التعامل مع الجهات الحكومية

مادة ١٢ـ لا تسري الضريبة على المعاملات التي تجري بين الجهات الحكومية أو بينها وبين شخص معفي من الضريبة.

وإذا كانت التعامل بين جهة حكومية أو شخص غير معفى من الضريبة فيتحصل من هذا الشخص كامل الضريبة المستحقة على التعامل.

على أنه في حالة تعدد النسخ أو الصور التي تحتفظ بها الجهة الحكومية لدواعي العمل بها، فلا يتحمل المتعامل معها سوي

الضريبة المستحقة على نسخة أو صورة واحدة من تلك النسـخ أو الصور.

وتعفي من الضريبة أوراق حركة النقود المملوكة للحكومة.

مـادة ١٣ـ في حالة بيع وشـراء الأوراق الماليـة لا يتحمـل المتعامل مع الحكومية سوي الضريبة التي يقع عبؤها عليه.

مادة ١٤ـ يقصد بالجهات الحكومية في تطبيـق أحكـام هـذا القانون.

(أ) وزارات الحكومة، ومصالحها، والأجهزة التي لها موازنة خاصة.

(ب) وحدات الحكم المحلي.

(ج) الهيئات العامة.

(د) المجالس العليا للقطاعات لشركات القطاع العام.

الفصل الرابع

طريق أداء وتحصيل الضريبة

مادة ١٥ـ تؤدي ضريبة الدمغة بأحدي الطرق الآتية:

(أ) استعمال النماذج المدموغة مقدماً والتي تعـدها مصـلحة الضرائب للمحررات التي يعينها ويحدد بياناتها وثمنها قرار مـن رئيس المصلحة المذكورة على ألا يجاوز هذا الثمن قيمة الضريبة المستحقة على إعداد المحرر.

(ب) استعمال النماذج التي تعدها الجهات صاحبة الشـأن للمحـررات الخاصة بها وتقديمها إلى مصلحة الضرائب لدمغها قبل استعمالها.

(ج) لصق طوابع الدمغة.

ويجب إلغاء طوابع الدمغة فور لصقها وبمعرفة من يلصقها وذلك على الوجه المبين في اللائحة التنفيذية.

(د) ختم المحررات بأختام الدمغة التي تعدها مصلحة الضرائب لهذا الغرض.

(هـ) أية طريقة أخري تبين في اللائحة التنفيذية.

مادة ١٦ـ تؤدي الضريبة على إيصالات سداد أجرة العقارات الخاضعة للضريبة على العقارات المبينة أو ضريبة الدفاع أو ضريبة الأمن القومي نقداً مع تلك الضرائب وبذات إجراءات ومواعيد تحصيلها.

ويفترض تحرير إيصالات سداد أجرة العقارات المشار إليها شهرياً ما لم يثبت عكس ذلك.

مادة ١٧ـ تحصل الضرائب والغرامات والتعويضات المستحقة طبقاً لأحكام القانون في حالة الامتناع عن سدادها طبقاً لأحكام قانون الحجز الإداري.

ويكون لمصلحة الضرائب حق امتياز على جميع أموال المدينين بالمبالغ المذكورة ملتزمين بتوريدها للخزانة طبقاً لأحكام هذا القانون.

الفصل الخامس

وسائل الرقابة على تنفيذ القانون

"حق الإطلاع- واجبات الموظفين وغيرهم"

مادة ١٨ـ يعتبر موظفو مصلحة الضرائب الذين يصدر بتحديد وظائفهم من وزير العدل بالاتفاق مع وزير المالية من مأموري الضبط القضائي في تنفيذ أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

مادة ١٩ـ يكون لمأموري الضبط القضائي المسار إليهم حق الإطلاع لدي الجهات الحكومية وغيرها من أشخاص القانون العام والخاص والممولين بصفة عامة على كافة المحررات والمستندات والوثائق والدفاتر والسجلات وغيرها مما يتطلب الإطلاع أو المعاينة، ولا يجوز منعهم من الإطلاع ولو بسبب المحافظة على سر المهنة.

ويجري الإطلاع في مقر نشاط الممول أثناء ساعات العمل ن وعلى مأمور الضبط القضائي إثبات ما يتم، ويتكشف له من مخالفات في محضر محرر وفقاً لما تقرره اللائحة التنفيذية.

مادة ٢٠ـ كل شخص له بحكم وظيفته أو اختصاصه أو عمله شأن في ربط أو تحصيل الضرائب المنصوص عليها في هذا القانون أو في الفصل فيما يتعلق بهما من المنازعات ملزم بمراعاة سر المهنة، ويعاقب كل من يخالف ذلك بعقوبة المنصوص عليها في قانون العقوبات.

مادة ٢١ـ يحظر التعامل في وعاء من الأوعية الخاضعة

لضريبة الدمغة لم تكن الضريبة المستحقة على ذلك الوعاء مسددة بالكامل.

مادة ٢٢ـ لا يجوز للقضاة وغيرهم من الموظفين العموميين إصدار أحكام أو قرارات أو وضع إشارات أو التصديق على إمضاءات أو القيام بأي عمل مما يدخل في اختصاصاتهم ما لم تكن ضريبة الدمغة المستحقة بمقتضي هذا القانون قد أديت فعلاً.

ويجب ضبط كل محرر مما يقع تحت أيديهم لم تؤد عنه الضريبة المستحقة وعليهم طلب استيفائها فإذا رفض ذو الشأن أداء الضريبة تعين إبلاغ الضرائب، ولا تسلم المحرر أو الشيء المضبوط لصاحبه إلا إذا أديت المستحقة عليه ولو كان عبؤها واقعاً على غيره.

ولا تسري أحكام هذه المادة على الإيصالات المشار إليها في المادة.

مادة ٢٣ـ كل محرر لم تؤد الضريبة المستحقة عليه طبقاً لأحكام هذا القانون، وكذلك كل حكم يصدر أو عمل رسمي يتم خلافاً لأحكام المادة السابقة عند تنفيذه أو التمسك به أن تؤدي عنه الضريبة المستحقة. وذلك دون إخلال بحق مصلحة الضرائب في اقتضاء الغرامات والتعويضات المقررة قانوناً.

مادة ٢٤ـ لا تسري أحكام المادتين السابقتين في المواد الجنائية ولا في الجرد والحصر التي تباشرها سلطات رسمية.

وكذلك يجوز للقضاة في الأحوال المستعجلة أن، يأمروا باتخاذ إجراءات وقتية مع عدم الإخلال باستحقاق الضريبة وتحصيلها.

الفصل السادس

تقادم الضريبة وردها

مادة ٢٥ـ يسقط حق الخزانة في المطالبة بأداء الضرائب والتعويضات وغرامات المستحقة طبقاً لأحكام هذا القانون بمضي (خمس سنوات) تبدأ من تاريخ الاستحقاق.

على أنه إذا ثبت إخفاء الممول للأوعية الخاضعة للضريبة فلا يبدأ التقادم إلا من تاريخ كشف الإخفاء وضبط الوعاء.

وينقطع التقادم بإجراءات المطالبة بأداء الضريبة.

مادة ٢٦ـ يسقط حق الممول في المطالبة برد المبالغ المسددة كضرائب بدون فوائد بمضي خمس سنوات من يوم أدائها.

ولا تقبل لأي سبب من الأسباب أية مطالبة برد قيمة طوابع الدمغة والنماذج المحصلة مقدماً التي شرع في الكتابة عليها كما لا يجوز استعمال تلك النماذج.

الفصل السابع

الإعفاءات

مادة ٢٧ـ لا تخضع الضريبة الجهات الآتية:

(ا) هيئات التمثيل السياسي والقنصلي الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل.

(ب) الهيئات الدولية.

مادة ٢٨ـ لا تخل أحكام هذا القانون بأحكام القوانين الخاصة

التي تقرر الإعفاء من الضريبة أو تحديد سعرها أو من يقع عليه عبؤها أو غير ذلك الأحكام على خلاف ما هو منصوص عليه في هذا القانون.

الفصل الثامن

الجزاءات

مادة ٢٩ـ يعاقب على الامتناع عن تقديم المحررات وغيرها أو إتلافها انقضاء مدة التقادم المنصوص عليها في المادة ٢٥ بغرامة لا تقل عن عشرة جنيهاً ولا تزيد على مائتي جنيه وذلك دون إخلال بحق مصلحة الضرائب في الضريبة المستحقة واقتضائها وفقاً لأحكام هذا القانون.

ويعتبر امتناعاً عدم تقديم المحررات بعد مضي ثلاثين يوماً على إخطار الممول بوجوب تقديمها بمقتضي خطاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول.

مادة ٣٠ـ يعاقب بالحبس مدة لا تجاوز ستة شهور وبغرامة لا تقل خمسين جنيهاً ولا تجاوز مائة وخمسين جنيها أو بأحدي هاتين العقوبتين.

(أ) كل من صنع مطبوعات أو نماذج مهما تكن طريقة صنعها تشابه علامتها الظاهرة علامات وأختام وطوابع مصلحة الضرائب بدلاً من المطبوعات والنماذج الصحيحة.

كما يعاقب بذات العقوبات كل من وزع أو عرض للمبيع المطبوعات والنماذج مع علمه بذلك.

(ب) كل من تعمد موظفي الحكومة وغيرهم إساءة استعمال

أختام دمغة الضرائب بطريقة من شأنها ضياع على خزانة الدولة.

مادة ٣١ـ يعاقب بالحبس مدة لا تجاوز ستة شهور وبغرامة لا تقل عن عشرة ولا تجاوز خمسين جنيهاً أو بأحدى هاتين العقوبتين:

(أ) كل من باغ أو شرع في بيع طوابع دمغة سبق استعمالها مع علمه بذلك.

(ب) كل من استعمل طوابع دمغة سبق استعمالها مع علمه بذلك.

وفي جميع الأحوال يكلف المخالف بلصق طوابع دمغة سليمة تعادل قيمة الطوابع المعاد استعمالها.

مادة ٣٢ـ يعاقب بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تجاوز عشرة جنيهات كل من باع أو عرض للبيع طوابع الدمغة أو الاستشارات أو النماذج المدموغة بسعر يزيد على السعر المقرر لها.

مادة ٣٣ـ يعاقب بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز خمسة جنيهات كل من أحد الأفعال الآتية:

(أ) توقيع أو قبول أو استعمال عقد أو محرر أو غيره لم تؤد عنه الضريبة المستحقة.

(ب) الوسيط في التعامل أو في تحصيل قيمة سندات أو أوراق تجارية أو أي محرر لم تؤد عنه الضريبة المستحقة.

ويحكم بالغرامة في الأحوال المنصوص عليها في البندين أ، ب عن كل عقد أو محرر أو إعلان أو غيره وجد على خلاف أحكام هذا القانون.

(ج) أية مخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

مادة ٣٤ـ يعاقب على مخالفة أحكام المادة ٦١ بغرامة لا تقل عن عشرة ولا تزيد على خمسين جنيهاً.

مادة ٣٥ـ علاوة على العقوبات الأخرى المنصوص عليها في هذا القانون يحكم القاضي على كل من اشتركوا في الجريمة بأداء المبالغ الآتية بالتضامن بينهم.

(أ) قيمة الضرائب المستحقة والتي لم تسدد.

(ب) تعويض للخزانة العامة لا يقل عن خمسة أمثال الضرائب ولا تزيد على عشرة أمثالها.

مدة ٣٦ـ يعفي من المسئولية الجنائية والتضامن في أداء العقوبة المنصوص عليها في المادة السابقة من أبلغ مصلحة الضرائب من لا يقع عليه عبء الضريبة عن وقوع المخالفة في مدي ثلاثين يوماً من تاريخ وقوعها.

مادة ٣٧ـ لا تحال الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون على النيابة العامة إلا بقرار من وزير المالية أو من ينيبه، ولا ترفع الدعوى إلا بناء على طلبه.

ويجوز لوزير المالية حتى تاريخ رفع الدعوى الجنائية الصلح الممول أساس أداء الضريبة المستحقة، علاوة على مبلغ يعادل مثلي الضريبة النسبية وثلاثة أمثال الضريبة النوعية التي لم تؤد في مقابل التنازل عن الدعوى الجنائية.

كما يكون لوزير المالية (الصلح) بعد رفع الدعوى وقبل صدور على هذا أساس دفع قيمة الضريبة المستحقة علاوة على مبلغ يعادل ثلاثة أمثال الضريبة النسبية وخمسة أمثال الضريبة النوعية التي لم تؤد.

وتنقضي الدعوى الجنائية (بالصلح).

مادة ٣٨ـ تلتزم الجهات المكلفة قانوناً بتحصيل الضريبة وتوريدها إلى مصلحة الضرائب بأداء مقابل تأجير مقداره ستة في المائة من قيمة الضريبة الملزمة بتوريدها.

ويسري ذلك من اليوم التالي لمواعيد المحددة للتوريد في هذا القانون ولائحته التنفيذية مع اعتبار كسور الشهر شهراً كاملاً.

ولا يستحق المقابل إذا لم تجاوز مدة التأخير سبعة أيام.

الباب الثاني

أوعية الضريبة

الفصل الأول

الشهادات والإقرارات

مادة ٣٩ـ تستحق ضريبة نوعية عليه الشهادات الدراسية المبينة فيما يلي بالفئات الموضحة قرين كل منها:

شهادة الابتدائية	مائتا مليم
شهادة الإعدادية بأنواعها	ثلاثمائة وخمسون مليماً
شهادة الثانوية بأنواعها	خمسمائة مليم
شهادة الليسانس أو البكالوريوس جنيه	
دبلومات الدراسة العليا	جنيهان
شهادة الماجستير	ثلاثة جنيهات
شهادة الدكتوراه	خمسة جنيهات

يسري هذا النص على الشهادات والإقرارات المؤقتة بالحصول على المؤهل.

مادة ٤٠ـ تخضع الشهادات الآتية لضريبة نوعية مقدارها مائه وخمسون قرشاً عن كل ورقة من أوراقها.

جميع أنواع الشهادات الصادرة من الجهات الحكومية، عدا المشار إليها في المادة السابقة.

ثانياً: الشهادات الصادر من :

(١) الغرف التجارية أو الزراعية أو الصناعية أو السياحية.

(٢) النقابات والاتحادات المهنية.

(٣) الهيئات والمؤسسات والجمعيات والرياضية والاجتماعية.

(٤) مخازن الإيداع.

(٥) وحدات التعاون الاستهلاكي والإنتاجي.

(٦) أية منشأة تجارية أو صناعية.

ثالثاً: الشهادات المصدق على التوقيعات فيها بمعرفة جهة حكومية أو قطاع عام، وكذلك الإقرارات المقدمة من أصحاب الشأن الى أية جهة.

وفي جميع الأحوال يتحمل الضريبة مستلم الشهادة، أو مقدم الإقرار وتعفى من الضريبة شهادة قيد العاطلين.

الفصل الثاني

الصور والمستخرجات

مـادة ٤١. تستحق ضريبة نوعية مقدارها مائة وخمسون مليماً من أوراق كل مستخرج أو صورة من العقود والوثائق والسجلات أو من أي محرر آخر لدي الجهات الحكومية والمنشآت التي تقـوم بعمل تجاري أو صناعي أو زراعي.

وتسري الضريبة على الصور الفوتوغرافية الصادرة من تلك الجهات منها.

ويتحمل الضريبة مستلم الصور أو المستخرج

ويعفى من الضريبة الصورة أو المستخرج الذي يسـلم لأول مرة إلى أصحاب الشأن في أحوال الميلاد والتطعيم والوفاة.

الفصل الثالث

الطلبات والشكاوى

مـادة ٤٢. تستحق ضريبة نوعية مقدارها مائة وخمسون مليماً عن كل ورقة أوراق الطلبات والشكاوى الأتي بيانها:

(أ) الطلبات والشكاوى التي تقدم بقصد الحصول على خدمـة أو ميزة أو منفعة إلى الجهات الآتية:

١- الجهات الحكومية.

٢- شركات القطاع العام بشرط أن يكون الطلب أو الشكاوى مقدمة من العاملين بها.

٣- شركات القطاع الخاص التي تزيد رأسمالها على خمسة آلاف جنيه بشرط أن يكون الطلب أو الشكوى من أحد العاملين بها.

(ب) طلبات التوظيف التي تقدم إلى الشركات المشار إليها في البند السابق. ويتحمل الضريبة مقدم الطلب أو الشكوى.

مادة ٤٣ يعفي من الضريبة الطلبات والشكاوى الآتية:

(١) الشكاوى التي تقدم إلى الشرطة أو النيابة العامة الإدارية.

(٢) الشكاوى التي تقدم في وسائل الضرائب.

(٣) الشكاوى التي تقدم إلى مرافق المياه والكهرباء والنقل والمواصلات واللاسلكية والمواني فيما يتعلق بالخدمة التي تقوم عليها تلك المرافق.

(٤) استعجالات الطلبات والشكاوى المسددة عنها الضريبة المستحقة.

(٥) الاستفسارات التي يرد للجهات المشار إليها في المادة السابقة عن بعض الأمور التي تدخل في اختصاصها.

(٦) الطلبات والشكاوى المعفاة فعلاً قبل العمل بهذا القانون.

(٧) الطلبات والشكاوى التي يصدر قرار من وزير المالية بإعفائها من الاعتبارات صحية أو اجتماعية أو إنسانية.

الفصل الرابع

العقود وما في حكمها

مادة ٤٤ تستحق ضريبة نوعية مقدارها مائة وخمسون مليماً عن كل من أوراق العقد أو الإشهاد وذلك بالنسبة إلى جميع العقود بعوض أو بغير عوض مدنية كانت أو تجارية ولو تمت بالمراسلة. وكذلك الاشهادات الخاصة بالوقف، على أنه بالنسبة إلى العقود التي تخضع طبقاً لأحكام هذا القانون لضريبة معينة فلا يحصل عنها إلا هذه الضريبة وحدها.

وتستحق الضريبة على العقد الشفوي عند التمسك به أمام القضاء وثبوت وجوده.

مادة ٤٥ يتحمل كل متعاقد الضريبة المستحقة على النسخة أو النسخ الصورة أو الصور الخاصة به.

فإذا كان العقد من نسخة واحدة تحمل المتعاقدون الضريبة بالتساوي ما لم يكن أحدهم معفي قانوناً فيتحمل الباقون بالتساوي الضريبة المستحقة بالكامل.

على أنه بالنسبة لعقد الوكالة يتحمل الضريبة الموكل.

وإذا كان عقد الوكالة محرراً على ظهر إذن الصرف الحكومي أو النماذج التجارية فيعفي العقد في هذه الحالة من الضريبة.

الفصل الخامس

وثائق الأحوال الشخصية

مادة ٤٦ تستحق الضريبة بالنسبة إلى عقود الزواج والطلاق على النحو التالي:

(١) جنيه ونصف على كل عقد زواج.

(٢) جنيه واحد على كل وثيقة طلاق.

ويتحمل الزوج عب الضريبة على عقود الزواج.

ويتحمل المطلق الضريبة على وثائق الطلاق.

الفصل السادس

وثائق الملاحة التجارية

مادة ٤٧ تستحق ضريبة نوعية مقدارها مائة وخمسون مليماً عن كل ورقة من أوراق وثائق الملاحة التجارية كمحاضر المعاينة والشهادات المتعلقة بالبضائع المشحونة أو المفرغة وإقرارات التلف وغيرها من الوثائق.

ويتحمل الضريبة (مستلم الوثيقة).

الفصل السابع

محاضر الشركات

مادة ٤٨ تستحق ضريبة نوعية مقدارها مائة وخمسون مليماً عن كل ورقة أوراق محاضر انعقاد مجالس الإدارة ومجالس

المراقبة، والجمعيات العمومية العادية وغير العادية لشركات المساهمة والتوصية بالأسهم والمسئولية المحدودة.

وتتحمل (الشركة) الضريبة.

الفصل الثامن

المحررات القضائية

مادة ٤٩ـ تستحق ضريبة نوعية مقدارها مائة وخمسون مليماً عن كل ورقة من أوراق المحررات القضائية الآتية:

(١) الأوامر بتنفيذ الأحكام الأجنبية في مصر.

(٢) الأوامر على العرائض التي يصدرها القضاء في حدود سلطاتهم الولائية.

– كل نشرة قضائية عدا ما منها خاصاً بالبيوع الجبرية.

ويتحمل الضريبة مستلم الأمر أو من عملت النشرة لصالحة.

الفصل التاسع

أقساط ومقابل التأمين وما في حكمها

مادة ٥٠ـ تستحق ضريبة نسبية على أقساط ومقابل التأمين على النحو التالي:

(١) واحد ونصف في المائة على كل قسط من أقساط التامين على الحياة أو التامين من الأمراض: أو الإصابات الجلدية، أو المسئولية المدنية المتعلقة بها. وعلى أقساط التأمين الإجباري أياً كان نوعه.

(٢) سبعة ونصف في المائة بحد أدنى عشرون مليماً على

مقابل التأمين على النقل البري والنهري والبحري والجوي.

(٣) عشرة في المائة على كل قسط من أقساط التأمينات الأخرى، وكذلك على مقابل هذه التأمينات بما في تلك التأمين ضد أخطار الحرب.

(٤) اثنان في على رأس المال المبين في عقود ترتيب إيراد لمدي الحياة أو لمدة محدودة.

(٥) أربعة في الألف سنوياً على إجمالي مقابل وأقساط التأمين التي تحصلها شركات التأمين.

مادة ٥١ـ يتحمل الضريبة المستحقة على أقساط ومقابل التأمين كل من المؤمن والمؤمن له مناصفة.

وبالنسبة لعقود ترتيب الإيراد يتحمل الضريبة المنتفع إلا إذا كان ترتيب الإيراد بمقابل فيتحمل المتعاقدان الضريبة (مناصفة).

وتتحمل شركة التأمين عب الضريبة على إجمالي أقساط ومقابل التأمين وأن جميع الأحوال لا تسري الضريبة على أقساط ومقابل إعادة التأمين.

الفصل العاشر

الأوراق التجارية

مادة ٥٢ـ تستحق ضريبة نسبية مقدارها ثلاثة في الألف بحد أدنى تحت الأذن أو حامله

ويتحمل الضريبة على الكمبيالات صاحب الكمبيالة وعلى السندات تحت الإذن مصدر السند.

مادة ٥٣ـ تستحق ضريبة نوعية مقدارها خمسون مليماً على الشيكات بكافة أنواعها وآياً كانت قيمتها.

ويتحمل الضريبة (الساحب).

الفصل الحادي عشر

الإيصالات والمخالصات والقوانين

مادة ٥٤ـ تستحق ضريبة نوعية مقدارها خمسون مليماً كل إيصال أو مخالصة أو فاتورة مؤشرة عليها بالتخلص عما لا تقل قيمته عن مائة قرش.

مادة ٥٥ـ يتحمل الضريبة:

(١) من يسلم الإيصال أو المخالصة.

(٢) بالنسبة لإيصالات المرتبات والأجور والإعفاءات دون العمل أو الملتزم أداء المرتب أو الأجر أو الإعانة.

(٣) مستلم الفاتورة.

مادة ٥٦ـ يعفي من الضريبة:

(١) الإيصالات الخاصة بالمبالغ التي تودع بصناديق التوفير أو تسحب منها.

(٢) الإيصالات الداخلية المتبادلة بين موظفي المنشأة الواحدة أو أقسامها وبين فروعها بشرط أن تكون بقصد تنظيم العمل الداخلي.

(٣) الإيصالات الصادرة من جهة حكومية باستلام شيك أو حوالة.

(٤) القوانين المتبادلة بين السماسرة فيما يتعلق بعمليات بيع

وشراء الأوراق.

(٥) الإيصالات التي تعطي عن المبالغ التي تودع البنوك لحساب من قام بالإيداع أو لحساب شخص آخر.

(٦) الإيصالات التي تعطي من البنوك عن الأوراق المالية (أسهم وسندات)، والأوراق التجارية (شيكات وكمبيالات وسندات تحت الإذن) التي تسلم للبنك على ذمة التحصيل أو القبول أو الرهن.

الفصل الثاني عشر

الأعمال والمحررات المصرفية وما في حكمها

مادة ٥٧ـ تستحق الضريبة النسبية على الأعمال والمحررات المصرفية في الوجه الآتي:

(١) **فتح الاعتماد:**

خمسة في الألف على عقود وعمليات فتح الاعتماد وكذلك على تجديده بشرط ألا يكون الاعتماد مغطي نقداً بالكامل، فإذا غطي بعضه نقداً فرضت الضريبة على ما لم يغط.

وإذا زادت مدة العقد أو العملية أو مدة التجديد على سنة وجب الضريبة ذاتها عن كل سنة إضافية أو كسورها.

وبالنسبة للاعتماد غير محدد القيمة تحسب الضريبة على أكبر رصيد يصله الاعتماد خلال مدة نفاذه.

(٢) **عقود تحويل الأموال أو النزول عنها:**

ثلاثة في الألف بحد أدنى ستون مليماً.

ولا تخضع لهذه الضريبة أوامر النقل إلى المصارف والأوراق التي تصدر تنفيذاً لها.

(٣) السلف والقروض والإقرار بالدين:

واحد في الألف عن كل مبلغ يزيد على مائة جنيه ولا يجاوز مائتي جنيه.

ثلاثة في الألف عن كل مبلغ يزيد على مائتي جنيه ولا يجاوز عشرة آلاف جنيه.

أربعة في الألف عن كل مبلغ يزيد على عشرة الألف جنيه.

وتعفي من الضريبة الودائع الأجنبية بكافة أنواعها في المصارف وهيئة البريد.

مادة ٥٨ـ تستحق الضريبة النوعية على الأعمال والمحررات المصرفية على الوجه التالي:

(١) الحساب المصرفي:

ثلاثمائة مليم سنوياً على كل حساب يفتح في المصارف.

وتختص الضريبة بالنسبة لحساب التوفير إلى خمسين مليماً سنوياً.

(٢) أذون التسوية:

خمسون مليماً عن كل إذن تسوية في المصارف.

(٣) أوامر النقل المصرفي:

مائة مليم عن كل أمر نقل مصرفي الذي بمقتضاه يصدر الأمر إلى المصرف لتحويل مبلغ لحساب الغير الذي ليس له حساب بالمصرف خصماً على حساب مصدر الأمر.

(٤) كشوف ومستخرجات الحساب:

خمسون مليماً على كل كشف أو مستخرج حساب مما تصدره المصارف إلى عملائها الذين لهم حساب في المصرف.

وتعفي من الضريبة إشعارات الإضافة والخصم التي ترسلها المصارف إلى عملائها.

(٥) حوافظ التحصيل.

ثلاثون مليماً على حافظة تحصيل حصص أرباح الأسهم وفوائد السندات بغير إخلال الضريبة المفروضة على الإيصالات إذا اشتملت الحافظة على (إيصال).

(٦) خطابات الضمان وعقود الكفالة :

خمسمائة مليم على كل خطاب ضمان. وعقد الكفالة، وضمان الأوراق التجارية أياً كان نوعه إذا أعطى في محرر مستقل.

مادة ٥٩ـ يتحمل الضريبة المفروضة طبقاً للمادة السابقة الأشخاص الأتي ذكرهم:

(١) **فتح الاعتماد :** يتحمل الطرفان بالتساوي (الضريبة).

(٢) **السلف والإقرار بالدين:** يتحمل الضريبة المقرض أو الدائن إذا كان القرض بفائدة، ويتحمل الضريبة المقترض أو المدين إذا كان القرض بدون فائدة.

(٣) **فتح الحساب:** وكشف مستخرج الحساب، وحافظة التحصيل: يتحمل (العميل) الضريبة.

(٤) **إذن التسوية، وأمر النقل المصرفي:** يتحمل مصدر الأمر الضريبة.

(٥) خطاب الضمان، وعقد الكفالة وضمان الأوراق التجارية: يتحمل (المكفول أو من تسلم العقد) (الضريبة).

الفصل الثالث عشر

الإعلانات

مادة ٦٠- يعتبر إعلاناً كل إعلام أو إخطار أو تبليغ يتم بأية وسيلة وتستحق عليه الضريبة على الوجه الأتي:

(أ) ستون مليماً عن كل نسخة من الإعلانات على الورق العادي المعلنة أو الملصقة في الطرقات العامة.

(ب) مائتان وأربعون مليماً عن كل نسخة من الإعلانات على الورق المعلن بحيث يطول بقاؤه بأية وسيلة.

فإذا كان الإعلان على تقويم سنوي تكون ضريبته ثلاثين مليماً عن كل نسخة.

(ج) ستمائة مليم سنوياً عن كل نسخة من الإعلانات على غير الورق.

فإذا كان الإعلان يوزع كهدايا تكون ضريبة خمسين مليماً عن كل نسخة.

وتعفي من الضريبة (العينات الطبية).

(د) ستمائة مليم أسبوعياً عن الإعلانات التي تنشر في برامج المحلات الخاضعة لضريبة الملاهي أو التي توزع معها.

وتؤدي الضريبة مقدماً، ولا ترد إذا لم يستمر الإعلان أسبوعاً كاملاً.

(هـ) جنيهات وأربعمائة مليم سنوياً عن كل متر مربع أو كسوره من مساحه الإعلان المضي إضاءة ثانية.

(و) أربعة وعشرون جنيهاً سنوياً عن كل متر مزبع أو كسوره من مساحة الإعلان المضيء إضاءة غير ثابتة أو إضاءة منقطعة.

ويعتبر الإعلان مضيئاً إذا أضيئت حروفه أو رسوماته أو علاماته أو إطاره كلها أو بعضها ن ويستوي أن يكون الإعلان مضيئاً بذاته أو بانعكاس الضوء عليه أو بأية وسيلة أخري.

ويتم حساب المساحة التي تحصل عليها الضريبة المقررة في البندين، و على النحو التالي:

١- إذا وجد إطار مضيء للإعلان حسبت المساحة وفقاً لأبعاد الإطار بصرف النظر عن الكتابة داخله.

٢- إذا لم يكن الإعلان المضيء داخل إطار أو كان إطاره غير مضيء حسبت المساحة على أساس المستطيل أو المربع الذي تمر أضلاعه بالنقط القصوى لحروف الكتابة أو الرسوم المعلن عنها.

٣- إذا تعددت الإعلانات في وقت واحد داخل إطار مضيء حصلت الضريبة على كل منها وفقاً لإبعاده الخاصة على حدة كإعلان في غير إطار ما لم تكن الإعلانات المتعددة كل منها داخل إطار، فتحسب الضريبة على أساس أبعاد إطار كل منها.

وتؤدي الضريبة على أساس أبعاد إطار كل منها.

وتؤدي الضريبة مقدماً، ولا ترد إذا لم يستمر الإعلان سنة.

(ز) مائة وثمانون مليماً عن كل جنيه أو كسوره من أجر المعرض للإعلانات على لوحات دور السينما أو شاشة التلفزيون

وما بما في ذلك مقدمات الأفلام التي ستعرض مستقبلاً في دار البث ولو كانت لهذه الدار.

(ح) مائه وعشرون مليماً عن كل جنيه أو كسورة من أجر الإذاعة للإعلانات التي تذاع بالراديو.

(ج) جنيهان وأربعمائة مليم عن الإعلانات على الورق أو على أغفله أو ما يماثلها توزع باليد أو ترسل بالبريد أو تطبع على البرقية.

(ي) مائة وثمانون مليماً عن كل جنيه أو كسورة من أجر النشر للإعلانات التي تنشر فيما يطبع ويوزع في مصر من الصحف والتقاويم السنوية وكتب الدليل والكتب والكراسات الدورية على اختلاف أنواعها.

مادة ٦١ـ على أصحاب دور الطبع والنشر ومديري البيوت المشتغلة بالإعلانات وشركات النيون ومن يعمل الإعلان لمصلحته أن يخطر الضرائب عن الإعلانات التي يتم طبعها أو صنعها.

ويكون الإخطار من نسختين، ويوضح به نص الإعلان وشكله بالمتر المربع، وعدد النسخ أو الوحدات الموزعة، والمكان الذي توضع نسخة أو وحدة، ومدة الإعلان.

ويقدم الإخطار إلى مأمورية الضرائب المختصة قبل تعليق أو توصية نسخة أو وحدة، ومدة الإعلان.

ويقدم الإخطار إلى مأمورية الضرائب المختصة قبل تعليق أو نشر الإعلان.

مادة ٦٢ـ تتعدد الضريبة بعدد الإعلانات داخل اللوحة أو اللافتة أو الورقة ونشر الواحدة.

وفي حالة حساب الضريبة على أساس يجيز الإعلان تحسب الضريبة على أجر المثل إذا كان الإعلان مجاناً.

مادة ٦٣ـ يتحمل الضريبة المستحقة على الإعلانات من مستبدل الإعلان ويكون الطابعون والناشرون وكل من فوضى في نشر الإعلان مسئولين عن أداء الضريبة وذلك في حالة إخلالهم بواجب الإخطار المنصوص عليه المادة ٦١.

مادة ٦٤ـ يعفي من الضريبة الإعلانات الآتية:

الإعلانات التي تصدر بقصد الإعلام بأوامر السلطة العامة، أو لتنبيه الجمهور إلى تنفيذ القوانين واللوائح، أو النوعية بصفة عامة، في ذلك الإعلانات الصادرة من إدارات السياحة والاستعلامات الحكومية.

(١) الإعلانات التحذير.
(٢) الإعلانات الخاصة بالبيوع الجبرية.
(٣) الإعلانات الخاصة بالانتخابات.
(٤) إعلان طالب الحصول على عمل.
(٥) إعلانات الوفاة.
(٦) الإعلانات الخاصة بتنظيم العمل بالمنشآت.
(٧) الإعلانات غير المضيئة التي تبين اسم المحل أو نوع نشاطه سواء كانت داخل المنشأة أو خارجها، كذلك الإعلانات المضيئة داخل المنشأة عن تلك الأغراض.

مادة ٦٥ـ تلتزم الجهات التالية بتوريد الضريبة المستحقة إلى الضرائب في المواعيد التي تحددها اللائحة التنفيذية ولو لم يكن أجر الإعلان تم تحصيله.

(أ) المنشأة المشتغلة بالإعلانات بالنسبة إلى ما تتولى نشره منها.

(ب) دور الصحف بالنسبة إلى ما ينشر فيها من إعلانات.

(ج) دور السينما بالنسبة إلى ما يعرض فيها من إعلانات.

(د) هيئة الإذاعة والتلفزيون بالنسبة إلى الإعلانات التي تذاع عن طريقها.

مادة ٦٦ـ يحظر على الجهات المشار إليها في المادة السابقة إجراء الإعلان أو النشر إلا بعد أداء الضريبة المستحقة إلى مأمورية الضرائب المختصة.

ويعتبر الموظف المختص بكل جهة من هذه الجهات مسئولاً عن أداء الضريبة التي لم يتم توريدها إلى مصلحة الضرائب.

الفصل الرابع عشر

خدمات النقل

مادة ٦٧ـ تستحق الضريبة بالنسبة إلى خدمات النقل على الوجه الأتي:—

أولاً: نقل الأشخاص:

(١) تسعمائة مليم على كل اشتراك بالدرجة الأولى صادر من هيئة السكة الحديد أو من أية هيئة أو منشأة أخري تقوم بأعمال النقل بين المدن.

(٢) أربعمائة وخمسون مليماً على الاشتراك المشار إليه في البند إذا كان بالدرجة الثانية.

وتخفض الضريبة المنصوص عليها في البندين السابقين إلى نصف مدة الاشتراك لا تجاوز ثلاثة شهور.

(٣) تسعون مليماً على كل اشتراك للانتقال بوسائل النقل العامة المدن، أو بين المدينة الواحدة وضواحيها.

وتخفض الضريبة إلى النصف إذا كانت مدة الاشتراك لا تجاوز ثلاثة شهور.

(٤) تسعمائة مليم سنوياً على كل اشتراك أو تصريح سفر مجاناً.

(٥) مائتا مليم سنوياً على كل اشتراك أو تصريح سفر مخفض وتعفي من الضريبة:

(أ) التراخيص والاشتراكات التي تعطي لموظفي الهيئة القائمة بالنقل بسبب أداء وظائفهم ولدواعي عملهم، ودون أن تتضمن امتيازاً شخصياً لصاحبها.

(ب) التراخيص والاشتراكات التي تعطي بغير اسم إلى الجهات الحكومية لاستعمالها في أغراض مصلحية.

(ج) التراخيص والاشتراكات التي تصرف لتسهيلات القوات المسلحة لأعمال مصلحية.

(د) التراخيص والاشتراكات التي تصرف مجاملة من هيئة السكة الحديد وفقاً لما جري عليه العرف وتحديده لائحتها.

(هـ) التراخيص والاشتراكات التي تصرف مخفضة الأجرة للملاجئ والفرق الرياضية والطلبة والمكفوفين والمعوقين.

– أربعمائة وخمسون مليماً على كل تذكرة في عربات النوم بقطارات الحديد.

– مائة وثمانون ميماً على كل تذكرة في الدرجة الأولى الممتازة.

– مائة وعشرون مليماً على كل تذكرة في الدرجة الثانية الممتازة.

– جنيه وثمانمائة على كل تذكرة سفر على السفن بالدرجة الأولى.

– جنيه وثلاثمائة وخمسون مليماً على كل تذكرة سفر على السفن الثانية.

– أربعمائة وخمسون مليماً على كل تذكرة سفر على السفن بالدرجة.

وتخفض الضريبة بالنسبة لتذاكر السفر لأداء الحج والعمرة بالدرجتين الأولى والثانية إلى مائتي مليم ومائة وخمسين مليماً على التوالي:

وتعفي من الضريبة تذاكر السفر على السفن في الأحوال الآتية:

(أ) تذاكر السفر للحج أو للعمرة بالدرجة الثالثة.

(ب) تذاكر العودة إذا دفعت قيمتها في الجمهورية.

(ج) تذاكر السفر داخل الجمهورية.

(د) تذاكر السفر على ظهر الباخرة.

١٢– جنيه وثمانمائة مليم على كل تذكرة سفر على الطائرات للخارج.

١٣– أربعمائة وخمسون مليماً على كل تذكرة سفر على الطائرات داخل الجمهورية وتخفض الضريبة إلى النصف على تذاكر السفر على الطائرات الحج والعمرة.

وتعفي من الضريبة على تذاكر السفر على الطائرات:

(أ) تذاكر العودة إذا دفعت قيمتها داخل الجمهورية.

(ب) التذاكر التي صرفت في الخارج لمسافرين مارين بالجمهورية واستعملت فيها.

ثانياً: نقل البضائع:

١ـ **نوعية**: مائتان وسبعون مليماً على كل ورقة من أوراق وثيقة الشحن البحري.

٢ـ **نسبية**: تسعة في المائة بحد أقصى ثلاثمائة مليم من أجر وثائق (بوالص) النقل الخاصة بالبضائع والمنقولات أياً كان نوعها سواء النقل برياً أو جوياً أو بطريق الملاحة البحرية الداخلية.

٣- تسري الضريبة المنصوص عليها في البند السابق على تذاكر النقل والمنقولات الخاصة بالبضائع التي تنقل بوسائل النقل المشار إليه المذكور.

وتعفي من الضريبة الوثائق والتذاكر المشار إليها إذا لم يجاوز أجر النقل فيها.

مادة ٦٨ـ تتعدد الضريبة بتعدد الأشخاص في كل تذكرة أو ترخيص اشتراك.

مادة ٦٩ـ يتحمل الضريبة على خدمات النقل صاحب التذكرة أو الاشتراك والترخيص أو مرسل البضاعة.

مادة ٧٠ـ يلتزم متعهدو النقل- من غير الجهات الحكومية - بسداد الضريبة المستحقة إلى مصلحة الضرائب خلال العشرة أيام الأولى من كل شهر مسحوباً بإخطار تبين به عدد الوثائق أو

الاستمارات أو التذاكر التي صرفت خلال الشهر السابق مع عـدم الإخلال بحقهم في الرجوع على من تـم النقـل لصـالحه بقيمـة الضريبة.

الفصل الخامس عشر

خدمات البريد

مـادة ٧١ـ تستحق الضريبة على خدمات البريد علـى النحـو التالي:

(أ) نوعية على ما يأتي:

١- خمسة عشر مليماً عن كل طرد بريد داخلي.

٢- عشرون مليماً عن كل طرد بريد خارجي.

٣- خمسة وأربعون مليماً عن كل طرد محول عليه.

٤- تسعون مليماً عن كل طرد مؤمن عليه.

٥- خمسة وعشرون مليماً عن كل حوالة.

٦- خمسة وأربعون مليماً عن كل ورقة تحصـيل بواسـطة هيئة البريد.

٧- تسعون مليماً عن كل (صر نقود) يرسل بواسطة هيئـة البريد.

٨- تسعون مليماً عن كل (خطاب) مؤمن عليه.

٩- خمسة وعشرون مليماً عن كل خطاب يسلم فـي شـباك البريد بالمدن.

١٠- مائة قرش سنوياً عن كل تأجير صندوق بريد خاص.

وتحصيل هذه الضريبة عن الصناديق المؤجرة وقت العمل بهذا القانون المدة الباقية من السنة.

١١- مائة وخمسون مليماً سنوياً عن الحساب الجاري.

(ب) ضريبة نسبية مقدارها أربعة ونصف في الألف عن كل مبلغ يحصل بواسطة هيئة البريد وبحد أقصي أربعمائة وخمسون مليماً.

مادة ٧٢ـ إذا شمل المحرر البريدي عدة أحكام مما تخضع للضريبة المنصوص عليها في هذا القانون فلا يحصل عنه سوي الضريبة المنصوص في المادة السابقة.

مادة ٧٣ـ يتحمل المتعامل مع الهيئة الضريبة المستحقة على الخدمة البريدية.

الفصل السادس عشر

أرباح المراهنات، واليانصيب وما في حكمه

مادة ٧٤ـ تستحق ضريبة نسبية مقدارها ثلاثون في المائة على المبالغ المعدة للأداء لجميع المراهنين في مراهنات سباق الخيل وصيد الحمام وجميع أنواع المراهنات.

مادة ٧٥ـ تستحق ضريبة نسبية على النحو التالي:

(١) ثلاثون في المائة من المبالغ المخصصة للرابحين نقداً أو عيناً وتخفض الضريبة إلى النصف إذا وقع الربح من نصيب صاحبة الجهة اليانصيب.

(ب) خمسة عشر في المائة من الأنصبة والمزايا التي يحصل

عليها السندات والمؤمن لهم والمدخرون عن طريق السحب تجرية الجهات العامة والخاصة التي أصدرت السندات.

وتعفي تلك الأنصبة والمزايا من ضريبة الدمغة إذا خضعت للضريبة القيم المنقولة وسددت عنها تلك الضريبة.

مادة ٧٦ـ يتحمل الضريبة المنصوص عليها في المادتين السابقتين (الرابح).

مادة ٧٧ـ يعفي من الضريبة (الربح العيني) إذا لم تجاوز قيمته عشرة جنيهات.

مادة ٧٨ـ يجوز تقسيط الضريبة المستحقة على الربح العيني منقولاً كان وذلك طبقاً للشروط التي تحددها مصلحة الضرائب.

الفصل السابع عشر

المبالغ التي تصرفها الجهات الحكومية وشركات القطاع العام

مادة ٧٩ـ تستحق ضريبة نسبية على ما تصرفه الجهات الحكومية وشركات العام من المرتبات والأجور والمكافآت وما في حكمها والإعانات على الوجه

– الخمسون جنيها الأولى. ....معفاة.

– أزيد من خمسين – مائتي وخمسين جنيه. .....ستة ونصف في الألف.

– أزيد من مائتي وخمسين – خمسمائة جنيه. ....ستة ونصف في الألف.

– أزيد من خمسمائة – ألف جنيه.......... سبعة في الألف.

- أزيد من ألف - خمسة آلاف جنيه...........سبعة ونصف في الألف.

- أزيد من خمسة آلاف - عشرة آلاف جنيه.......... ثمانية في الألف.

وكل ما يزيد على عشرة آلاف جنيه تستحق عنه الضريبة بواقع ثلاثة في الألف.

مادة (٨٠) - فيما عدا المرتبات والأجور والمكافآت وما في حكمها تستحق على كل مبالغ تصرفه الجهة الحكومية من الأموال المملوكة لها سواء تم الصرف مباشرة أو بطريق، الإنابة علاوة على الضريبة المبينة في المادة السابقة.

(١) إذا كان الصرف رداً لمبالغ سبق صرفها.

ويقصد بالصرف عن طريق الإنابة أن تعهد الجهة الحكومية إلى الصراف بمبلغ مملوك لها ليتولى الصرف منه نيابة عنها.

مادة ٨١ يتحمل الضريبة الشخص أو الجهة التي يتم الصرف وفي جميع الأحوال، يجب ألا يقل صافي القيمة المبلغ المنصرف بعد خصم الضريبة عليها في المادتين السابقتين عن صافي أي مبلغ يقل عنه.

مادة ٨٢ تعفي من الضريبة المنصوص عليها في المادتين ٧٩، ٨٠ من القانون المبالغ التي تصرف في الأحوال الآتية.

(١) إذا كان الصرف رداً لمبالغ سبق صرفها.

(ب) الصرف لهيئة دولية.

(ج) الصرف لحكومة أجنبية بشرط المعاملة بالمثل.

(د) الصرف على أساس أسعار احتكارات دولية.

(هـ) ما يصرف ثمناً لشراء أوراق مالية.

(و) ما يصرف نظير مشتريات مسعره جبرياً، أو خدمات محددة بمعرفة أحدي الجهات الحكومية.

(ز) ما يصرف في الخارج.

الفصل الثامن عشر

الأوراق المالية وتداولها

مادة ٨٣ـ تستحق ضريبة سنوية على السندات أياً كانت جهة إصدارها الأسهم والحصص والأنصبة الصادرة من الشركات المصرية سواء كانت أو توصية بالأسهم. أو ذات مسئولية محدودة وسواء مثلت تلك الأسهم والأنصبة والسندات في صكوك أو لم تمثل، وسواء سلمت الصكوك أم لم تسلم وذلك على النحو التالي:

أ) **نسبية:** أربعة في الألف من متوسط السعر خلال الستة الأشهر السابقة على تاريخ استحقاق الضريبة وذلك بالنسبة للأوراق المقيدة والمتداولة في البورصة.

ب) **نسبية** : ستة في الألف من القيمة الاسمية للأوراق غير المقيدة في البورصة أو المقيدة بها التي نري مصلحة الضرائب إن العمليات التي تمت بشأنها في البورصة من القلة بحيث لا يمثل متوسط أسعارها القيمة الحقيقة لها.

ج) **نسبية:** ستة في الألف من قيمة رأس مال الشركات المساهمة وذات المسئولية المحدودة غير الممثلة في أسهم أو حصص أو أنصبة.

د) **نوعيـة**: ثلاثمائة مليم بالنسبة لحصص التأسيس غير المقيدة في البورصة أو المقيدة بها التي تري مصلحة الضرائب أن العمليات التـي تمت بشأنها من القلة بحيث لا يمثل متوسط أسعارها القيمة الحقيقة لها.

وتخفض الضريبة إلى النصف خلال السنتين الأوليـين مـن تاريخ تأسيس الشركة.

مـادة ٨٤ـ تعد في حكم الشركات المصرية المنصوص عليهـا في المادة السابقة المقررة فيها.

أ) كل شركة أجنبية يكون مقرها الرئيسي في جمهورية مصر العربية ولو كانت تمارس نشاطها في بلاد أخري.

ب) كل شركة أجنبية يكون غرضـها الوحيـد أو غرضـها الرئيسي الاتجار في جمهورية مصر العربية ولو كان مقرها فـي الخارج.

ج) فروع الشركات والبنوك الأجنبية المخصص لنشاطها في جمهورية العربية رأس مال محدد.

مادة ٨٦ ـ تستحق الضريبة مقدمة في أول يناير من كل سـنة، وعلى صاحب الورقة المالية أو الحصة أو النصيب.

وعلى الشركات والهيئات التي أصدرت الورقة أو الحصة أو النصيب تؤدي الضريبة إلى مصلحة الضرائب خلال الخمسة عشر يوماً الأولي من كل سنة.

وتعفي من الضريبة (الشركات تحت التصفية).

مـادة ٨٧ ـ تستحق الضريبة بالنسبة للشركات التي تؤسـس أو تزيد بعد أول يناير بنسبة المدة الباقية من السنة مع عـدم حسـاب كسور الشهر وتؤدي الضريبة إلى مصلحة الضرائب خلال الخمسة

عشر يوماً التالية لتأسيس الشركة أو الاكتتاب في زيادة رأس المال.

مادة ٨٨ تخضع عمليات بيع وشراء الأوراق المالية للضريبة على النحو التالي:

(ا) **نسبية** مقدارها واحد في الألف بحد أدنى ثلاثمائة مليم وأقصى اثني عشر جنيها على جميع عمليات شراء أو بيع سندات مصرية كانت أو أجنبية.

ب) **نسبية** مقدارها ستة في الألف على كل عملية بيع أو شراء أوراق مالية أجنبية مما لا تخضع للضريبة النسبية السنوية: وذلك علاوة على الضريبة النسبية المنصوص عليها في البندين السابق.

ويتحمل الضريبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين كل من البائع والمشتري، وتحسب على قيمة المبالغ الواجبة الأداء أو المستحقة التحصيل.

الفصل التاسع عشر

التصاريح والرخص الإدارية

٨٩- تستحق الضريبة على النحو التالي:

- أولاً التصاريح:

مقدارها مائة وخمسون مليما على كل تصريح يصدر من أية سلطة.

- ثانياً الرخص :

خمسمائة مليم عن كل رخصة تصدر من أية سلطة إدارية وذلك عن الأتي بيانها فتستحق عليها الضريبة كما يلي:

أ- عشرة جنيهات سنوياً على ترخيص استغلال محجر أو منحهم.

ب- خمسة جنيهات سنوياً على رخصة محال الملاهي ودور التسلية بما في ذلك دور السينما والمسارح.

ج- خمسة جنيهات سنوياً على كل ترخيص لاستغلال مصنع الطوب.

خمسة جنيهات على رخصة البناء.

جنيهان سنوياً على رخصة تسيير سيارة نقل حمولة خمسة أطنان فأقل.

(و) جنيهان ونصف سنوياً على رخصة تسيير سيارة نقل تزيد عن خمسة أطنان لا تجاوز خمسة عشر طنا.

(ز) ثلاثة جنيهات سنوياً على رخصة تسيير سيارة نقل تزيد حمولتها عن خمسة عشر طنا.

(ح) جنيهان سنوياً على كل رخصة محل عام.

(ط) ثلاثة جنيهات سنوياً على ترخيص محل جزارة أو محل صناعي.

(ي) جنيه سنوياً على رخصة تسيير سيارة ركوب أربعة سلندرات.

(ك) جنيهان سنوياً على رخصة تسيير ركوب أكثر من أربعة.

(ل) جنيه واحد على كل رخصة لاستيراد أسلحة أو ذخائر أو نقلها.

مادة ٩٠- تستحق الضريبة في حالة التنازل عن الرخصة أو امتدادها أو إجراء أي تعديل فيها.

مادة ٩١- يتحمل الضريبة على التصاريح والرخص من صدر لصالحه الترخيص أو الرخصة.

مادة ٩٢- يعفي من الضريبة ترخيص نقل القطن للمحلج.

الفصل العشرون

تأسيس الشركات

مادة ٩٣- تستحق ضريبة نوعية على كل شركة عند تأسيسها على الوجه الأتي:

(أ) ثلاثمائة جنية على الشركة المساهمة.

(ب) مائة وخمسون جنيها على شركة التوصية بالأسهم المسئولية المحدودة.

(ج) خمسة عشر جنية على شركة التوصية البسيطة أو شركة التضامن التي يزيد رأس مالها على خمس ألاف جنيه.

وتتحمل (الشركة) بهذه الضريبة.

مادة ٩٤- يستحق على زيادة رأس مال الشركة ضريبة نوعية كالأتي:

أ) عشرون جنيهاً بالنسبة للشركة المساهمة.

ب) عشرة جنيهات بالنسبة لشركة التوصية بالأسهم والشركة ذات المسئولية المحدودة.

وتتحمل الشركة بهذه الضريبة.

الفصل الحادي والعشرون

السجلات والقيد بها، وصرف المواد التموينية

مادة ٩٥- تستحق ضريبة نوعية على الوجه الأتي:

أ) مائة وخمسون جنيهاً على قيد كل وكيل أو ممثل تجاري لشركة أجنبية تعمل في الجمهورية، وعند تجديد هذا القيد.

ب) تسعون جنيها عن القيد في سجل الوكلاء التجاريين، وعند تجديد هذا القيد.

ج) ثلاثون جنيهاً عن تعديل بيانات القيد في سجل الوكلاء التجاريين.

د) خمسة جنيهات عن كل قيد في السجل التجاري، وعند تجديد هذا القيد.

هـ) ثلاثمائة مليم عن القيد أو الاشتراك أو الانضمام لأول مرة في النقابات المهنية والغرف التجارية والغرف الصناعية، وكذلك إلى النوادي التي يجاوز الاشتراك فيها ثلاث جنيهات.

ويحصل نصف هذه الضريبة عن كل سنة من السنوات التالية للقيد أو الاشتراك أو الانضمام.

(و) خمسمائة مليم عن قيد كل تلميذ مستجد بالمدارس الخاصة أو الخاصة وتسري الضريبة على القيد في كل مرحلة من مراحل التعليم المختلفة.

(ز) خمسون عشر مليماً شهرياً عن صرف المقررات التموينية إلى البطاقات.

ويتحمل عب الضريبة:

١- طالب القيد في السجلات أو تعديله أو تجديده.

٢- صاحب بطاقة التموين (المستهلك).

٣- صاحب سجل الأسلحة والذخائر.

الفصل الثاني والعشرون

توريد المياه والكهرباء والغاز والبوتاجاز واستهلاكها

مادة ٩٦ـ تستحق ضريبة نوعية على النحو التالي:

(أ) خمسمائة مليم سنوياً على توريد كل من المياه أو الكهرباء ولو قلت مدة التوريد الفعلي عن سنة كاملة.

(ب) خمسة مليمات على كل كيلووات ساعة من الكهرباء المستعملة في أي مكان، أو للأغراض السكنية أو التجارية بما في ذلك المصاعد.

(ج) مليم على كل عشرة كيلو وات ساعة من الكهرباء المستعملة في الأغراض الصناعية.

(د) ستة مليمات عن كل متر مكعب من استهلاك الغاز في المنشآت الصناعية.

(هـ) خمسة عشر مليماً عن كل كيلو جرام من استهلاك البيوتين (البوتاجاز) أو ما يماثله من المستحضرات في غير الأغراض الصناعية.

(ز) خمسمائة مليم للطن من استهلاك الغاز والبوتاجاز في الأغراض الصناعية.

مادة ٩٧ـ يتحمل الضريبة:

(أ) المورد بالنسبة للتوريد.

(ب) المستهلك بالنسبة للاستهلاك.

مادة ٩٨ـ يعفي من الضريبة :

(أ) دور العبادة.

(ب) الملاجئ والمستشفيات والمستوصفات التي لا تبغي الكسب أو التابعة لهيئات لا ترمي إلى الكسب.

(ج) الاستهلاك الذاتي من مولدات كهربائية خاصة بالمستهلك، وإذا امتد الاستهلاك إلى الغير استحقت الضريبة.

(د) المنشآت المقامة طبقاً للقانون ٣٢ لسنة ٦٤ بشأن الجمعيات والمؤسسات الخاصة.

الفصل الثالث والعشرون

الاشتراكات السلكية واللاسلكية

مادة ٩٩ـ تستحق ضريبة نوعية سنوية مقدارها جنيه واحد على كل اشتراك تليفون، وخمسون جنيهاً عن كل اشتراك لاستعمال تلكس.

ويتحمل عب الضريبة (المشترك).

مادة ١٠٠ـ تتعدد الضريبة بتعدد الخطوط الأصلية في كل اشتراك.

الفصل الرابع والعشرون

شهادات وكشوف الوزن

مادة ١٠١ـ تستحق ضريبة نوعية مقدارها ثمانون مليما عن شهادة وكشوف وزن البضائع التي يحررها الأشخاص المرخص لهم بالقيام بعمليات للجمهور.

ويتحمل الضريبة (طالب الوزن).

الفصل الخامس والعشرون

إقرارات الذمة والثروة المالية

مادة ١٠٢ـ تستحق ضريبة نوعية مقدارها خمسمائة مليم على كل ذمة أو ثروة مالية تنفيذ لأحكام القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٧٥ في شأن الكسب غير المشروع، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ في شأن تحقيق العدالة الضريبة ويتحمل الضريبة (مقدم الإقرار).

الفصل السادس والعشرون

منح الجنسية المصرية

مادة ١٠٣ـ يستحق على قرار منح الجنسية المصرية ضريبة نوعية مائتا جنية.

ويعفي من هذه الضريبة من ينتمي بجنسية لغالبية السكان في بلد لغته أو دينه الإسلام ولا تسمح حالته المالية بأداء هذه الضريبة ويقدم لذلك، طلباً لإعفائه منها إلى رئيس مصلحة الضرائب.

الفصل السابع والعشرون

الموازين والأجهزة الحاسبة أو التي تعتمد في إدارتها على المهارة والصدفة

مادة ١٠٤ – تستحق ضريبة نوعية سنوية مقدارها مائة وخمسون قرشاً كل ميزان يتحرك بوضع قطعة عمله فيه.

ولا يجوز تركيب ميزان إلا بعد أن توضع عليه لوحة تدل على أداء الضريبة.

مادة ١٠٥ – تستحق ضريبة نوعية سنوية مقدارها ستة جنيهات على كل يعتمد في إدارته على المهارة أو الصدفة ويكون الغرض منه إمكان الحصول على ربح من أي نوع في مقابل مبلغ ما.

ولا يجوز تركيب أي جهاز إلا بعد أن توضع عليه لوحة تدل على أداء

مادة ١٠٦ـ تستحق ضريبة نوعية سنوية مقدارها جنيه واحد عن كل آلة نقد.

وتحصل الضريبة عن الآلات الموجودة وقت العمل بهذا القانون.

ولا يجوز استعمال أية آلة إلا بعد أن توضع عليها لوحة تدل على سداد الضريبة.

منشور مالي رقم (٢) بتاريخ ٢٠٠٦/٧/٣٠

إلى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها. ومكاتب التوثيق وفروعها والإدارات العامة بالمصلحة

- صدر القانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦ بتعديل بعض أحكام القرار بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر وقانون نظام السجل العيني الصادر بالقرار رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ وتم نشره بالجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكرر بتاريخ ٢٠٠٦/٦/٦ ويعمل به اعتبار من ٢٠٠٦/٨/٧.

وقــــــرر

(المادة الأولى)

لا يجوز أن تتجاوز الرسوم التي يتم تحصيلها على أعمال شهر المحررات وصحف الدعاوى وكافة الأعمال اللازمة لإتمامه - بما في ذلك تكلفة الأعمال المساحية- طبقاً للأحكام المقررة قانوناً مبلغ ألفي جنيه عن شهر كل تصرف أو موضوع أو عن وحدة عقارية في محرر ن أو قيد في كل صحيفة وحدة عقارية في السجل العيني.

ويصدر بتحديد فئات الرسوم المشار إليها قرار من وزير العدل.

(المادة الثانية)

تحدد الرسوم المقررة على الأعمال المنصوص عليها في الفصلين الأول والثاني من الباب الأول من القرار بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر بما لا يجاوز ثلاثين جنيه عن كل عمل من هذه الأعمال.

ويسري حكم الفقرة السابقة على كل رسم في حالة تعدد الرسوم.

وفي الحالات التي يتم حساب ارسم فيها على أساس عدد المحررات أو الأوراق أو الصفحات أو غيرها، لا يجوز أن تتجاوز الرسم المقرر عن كل محرر أو ورقة أو صفحة أو غيرها خمسة عشر جنيهاً.

ويصدر بتحديد فئات الرسوم والمبالغ المشار إليها قرار من وزير العدل.

(المادة الثالثة)

يستبدل بنص المادة (٣٠) من قانون السجل العيني الصادر بالقرار بالقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤، النص الأتي:-

مادة (٣٠) :" يجب على الوارث قيد حق الإرث إذا اشتملت التركة على حقوق عينية (عقاراً) وذلك بقيد السند المثبت لحق الإرث مع قوائم جرد التركة التي يجب أن تتضمن نصيب كل وارث لا يجوز قيد أي تصرف يصدر من الوارث في حق من هذا الحقوق إلا بعد إتمام القيد المنصوص عليه في الفقرة السابقة.

ويجوز أن يقتصر قيد حق الإرث على جزء من عقارات التركة وفي هذه الحالة يعتبر هذا الجزء وحدة عقارية تبني على أساسها تصرفات الورثة.

ولا يجوز قيد أي تصرف من الوارث طبقاً لأحكام الفقرة السابقة إلا في حدود نصيبه الشرعي في كل وحدة.

ولا يجوز قيد أي تصرف في أي عين من الأعيان التي انتهى فيها الوقف إلا بعد قيد إلغائه، وفي جميع الحالات السابقة يكون القيد (بدون رسم).

(المادة الرابعة)

يستبدل بند المادة (١٩) من القرار بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر النص الأتي:

مادة (١٩): يتحدد الرسم النسبي المشار إليه في المادة السابقة حسب الفئة الموضحة قرين كل تصرف أو موضوع فيما هو وارد بالجدولين حرفي (أ)، (ب) المرفقين بهذا القانون.

وفي جميع الأحوال لا يقل هذا الرسم في أي من الجدولين المشار إليهما عن عشر جنيهات.

وتخصص نسبة (٥%) من حصيلة رسوم التوثيق والشهر لصندوق الرعاية الصحية والاجتماعية للعاملين بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق.

وللوزير بعد العرض على مجلس الوزراء، وضع نظام أو أكثر لإثابة العاملين بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق في ضوء معدلات أدائهم وحجم إنجازهم في العمل.

(المادة الخامسة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد شهرين من تاريخ نشره (يعمل به في ٢٠٠٦/٨/٧).

كما صدر قرار السيد المستشار وزير العدل رقم (٥٤٢٤) لسنة ٢٠٠٦ بفئات رسوم التوثيق والشهر في القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر المعدل بالقانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦ ويعمل به اعتباراً من ٢٠٠٦/٨/٧.

وقـــــرر

المادة الأولى

تحدد فئات الرسم المقرر المنصوص عليه في الفصل الأول من الباب الأول من القانون رقم (٧٠) لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر المعدل بالقانون رقم (٨٣) لسنة ٢٠٠٦ على النحو التالي:

١- **عشرة جنيهات** على الورقة الأولى من المحررات المطلوب توثيقها (الاشهادات)، وخمسة جنيهات عن كل ورقة تالية.

٢- **عشرة جنيهات** عن الورقة الأولى من كل إشهاد بتوكيل أو عزل من الوكالة، وخمسة جنيهات عن كل ورقة تالية، ويتعدد هذا الرسم بتعدد المشهدين.

٣- **خمسة عشر جنيها** عن كل إشهاد من إشهادات الحالة الحالة المدنية وكل توكيل من التوكيلات المتعلقة بها والواردة بالجدول حرف (ج) المرفق بالقانون برقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر.

٤- **عشرة جنيهات** عن التصديق على كل إمضاء أو ختم،

فيما عدا التصديق على التوكيل الخاص بالمعاش فيكون الرسم (خمسة جنيهات).

٥- **خمسة جنيهات** عن كل صفحة تصور من المحررات والأوراق الأخرى التي يجوز الحصول على صورة منها، وعن كل ورقة من الصور الخطية والشهادات والملخصات المطلوب استخراجها من السجلات والمحررات ومرفقاتها.

٦- **خمسة عشر جنيهاً** عن كل صورة أو ملخص أو شهادة في أمور الزوجية وما يتعلق بها ونفقات الأقارب مهما كان عدد أوراقها.

٧- **خمسة عشر جنيهاً** عن كل تأشير بهوامش السجلات والمحررات.

٨- **خمسة جنيهات** للبحث في السجلات والفهارس لاستخراج صورة أو شهادة أو ملخص للإطلاع، (الكشف النظري) وذلك عن كل اسم في كل ويتعدد هذا الرسم بتعدد النواحي أو الأقسام في المدة التي يشملها الكشف أن كان سنة لكل ناحية فهرست مستقل ويبدأ حساب السنة من اليوم الموضح في الطلب، مع احتساب كسور السنة (سنة كاملة).

٩- **عشرة جنيهات** للإطلاع (الكشف النظري) عن كل مادة يراد الإطلاع عليها في مكاتب الشهر ومأمورياتها، ومكاتب التوثيق وفروعها.

١٠ - **ثلاثون جنيهاً** عن انتقال الموثق خارج مكاتب التوثيق وفروعها، لتوثيق المحررات الرسمية أو للتصديق على التوقيعات في المحررات العرفية، وذلك خلاف مصروفات الانتقال، ويتعدد هذا الرسم بتعدد المحررات، ولو اتحد أصحاب الشأن، وإذا تعددت

الموضوعات في محرر واحد وكان لكل منها أثار قانونية مستقلة، استحق رسم الانتقال كاملاً عن أحدها ونصفه عن كل من الباقي.

١١- **خمسة عشر جنيها** عن كل تأشير لإثبات التاريخ.

١٢- **خمسة عشر جنيهاً** عن كل ورقة من الأصل المطلوبة ترجمته.

١٣- **جنيه واحد** عن تأشير على كل ورقة بالدفاتر التجارية.

١٤- **(عشرون جنيهاً)** عن (طلب الشهر) عند تقديمه لمأمورية الشخص المختصة.

المادة الثانية

تحدد فئات رسم الحفظ المنصوص عليه في الفصل الثاني بالباب الأول من القانون رقم (٧) لسنة ١٩٦٤ سالف البيان على النحو التالي :

١- **خمسة جنيهات** إذا لما تجاوز قيمة المحرر مائة جنية.

٢- **عشرة جنيهات** إذا زادت قيمة المحرر على مائة جنية ولم يتجاوز خمسمائة جنية.

٣- **خمسة عشر جنيهاً** إذا زادت قيمة المحرر على خمسمائة جنية ولم تجاوز ألف جنيه.

٤- **عشرون جنيها** إذا زادت قيمة المحرر عن ألف جنية ولم تجاوز ألفي جنية، ويزاد خمسة جنيهات على كل زيادة تالية في قيمة المحرر مقدارها ألف جنية أو كسورها.

٥- **عشرة جنيهات** إذا كانت قيمة المحرر لا يمكن تقديره، فإذا كان المحرر حكماً من أحكام الإفلاس أو ورقة من أوراق

الإجراءات يكون الرسم عشرين جنيهاً، وإذا كان توكيلاً لمحام للمرافعة في القضايا أو عزله منها، يكون الرسم عشرة جنيهات ويتعدد الرسم على المحررات بتعدد الموضوعات الواردة بها.

المادة الثالثة

تحديد الرسوم بناء على (مسطح العقار) أو الوحدة السكنية أو الأرض الفضاء أو الزراعية أو الصحراوية.

تحدد الرسوم المنصوص عليها بالفصل الثالث من الباب الأول من القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ المشار إليه (شاملة) (تكلفة الأعمال المساحية) – وذلك عن كل تصرف في قطعة واحدة أو وحدة عقارية، أو قيد في صحيفة وحدة عقارية، وفقاً لما يلي :-

أولا:- بالنسبة للعقارات المبنية والأراضي الفضاء وما في حكمها :-

١- **خمسمائة جنيه** حتى مسطح ١٠٠ متراً مربعاً.

٢- **ألف جنيه** حتى مسطح ٢٠٠ متراً مربعا.

٣- **ألفاً وخمسمائة** حتى مسطح ٣٠٠ متراً مربعاً.

٤- **ألفان جنيه** فيما يزيد على مسطح ٣٠٠ متراً مربعاً.

ثانياً: بالنسبة للأراضي الزراعية والأراضي الصحراوية و الأراضي البور خارج كردون المدن وما في حكمها :

١- **خمسمائة جنيه** حتى ٥ أفدنه.

٢- **ألف جنيه** حتى ١٠ أفدنه.

٣- **ألفان جنيه** فيما جاوز ١٠ أفدنه.

ويتعدد الرسم بتعدد التصرفات أو الموضوعات أو الوحدات العقارية أو القيود في صحيفة وحدة عقارية.

المادة الرابعة

تشمل الرسوم المحدد في هذا القرار على ما يتم تحصيله من مبالغ لحساب جهات أخرى وفقاً الأحكام القوانين الآتية:-

القانون ٦٩ لسنة ١٩٨٠ بفرض رسم إضافي لدور المحاكم، وقانون ضريبة الدمغة الصادر بالقانون ١١١ لسنة ١٩٨٠ والقانون ١٤٧ لسنة ١٩٨٤ بفرض رسم تنمية الموارد المالية للدولة، وذلك إذا لم تجاوز قيمة تلك المبالغ خمسة جنيهات ويورد ما يتم تحصيله من المبالغ المشار إليها إلى الجهات التي حصلت لحسابها.

لا تستحق أي رسوم على الإجراءات الخاصة بطلبات قيد الضمان العقاري بالرهن الرسمي وحق الامتياز، تنفيذاً لقانون التمويل العقاري الصادر بالقانون (١٤٨) لسنة ٢٠٠١.

المادة السادسة

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به اعتباراً من ٢٠٠٦/٨/٧ **وتنفيذاً لأحكام هذا القانون والقرار الوزاري المشار إليهما يتعين الالتزام بالآتي:**

أولاً:- يتعين أن يتضمن الطلبات الشهر العقاري التي تقدم للمأمورية المختصة بياناً وافياً عن وصف **العقار ومسطحة وما إذا كان من العقارات المبنية أو الأراضي الفضاء وما في حكمها أو من الأراضي الزراعية أو الأراضي الصحراوية أو الأراضي البور خارج كردون المدن وما في حكمها.**

وغير من البيانات اللازمة في تعيين العقار وذلك قبل التأشير على الطلبات من رئيس المأمورية وقيده بدفتر أسبقية الطلبات حتى يتسنى تحديد الرسوم المستحقة عليه.

ثانياً:-

تشتمل رسوم الشهر أو القيد المنصوص عليها في المادة الأولى من القانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦ والمادة الثالثة من القرار الوزاري رقم ٥٤٢٤ لسنة ٢٠٠٦ سالفي الذكر على تكاليف الأعمال المساحية ورسوم الواجب تحصيلها لحساب جهات أخرى.

والتي تحصل مع الرسوم المستحقة الإعفاء منها والمنصوص عليه في القانون أو التعليمات.

- وبالنسبة للطلبات التي موضوعها شهر أو قيد صحف دعاوى وأوراق الإجراءات وغيرها المنصوص عليها في المادة (٣٣) من القانون ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشأن، والمادة (٩٥) من تعليمات الرسوم والضرائب ط ٢٠٠١. فيحصل عنها الرسم المستحق على تقديم الطلب فقط (عشرون جنيهاً طبقاً للبند ١٤ من قرار وزير العدل برقم ٥٤٢٤ /٢٠٠٦).

- يكون تقدير الأمانة القضائية المستحقة على صحف الدعاوى بما لا يجاوز أحكام المادة الأولى من القانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦ سالفة الذكر.

- وبالنسبة لطلبات الامتداد فلا يحصل عنها سوى الرسوم المستحقة على تقديم الطلب فقط في حالة سبق تحصيل رسوم الشهر أو القيد عن الطلب الممتد.

ثالثاً:-

لا تسري الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦ والقرار الوزاري رقم ٥٤٢٤ لسنة ٢٠٠٦ سالفي الذكر على طلبات قيد الرهن المنصوص عليها في القانون ٨٨ لسنة ٢٠٠٣.

بإصدار قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي والنقد والمذاع بشأن المنشور المالي رقم (٤) بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/١٤.

رابعاً:-

لا تستحق أي رسوم على الإجراءات الخاصة بطلبات قيد الضمان العقاري بالرهن الرسمي أو حق الامتياز تنفيذاً لأحكام قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

خامساً:-

يستبدل بنص المادة (٩٦) من تعليمات الرسوم والضرائب على أعمال التوثيق والشهر طبعة ٢٠٠١ النص الأتي (عملاً بأحكام المادة الثالثة من القانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦ بتعديل بعض أحكام قانون نظام السجل العيني رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ يكون قيد حق الإرث كلياً أو جزئياً وكذلك قيد إلغاء الوقف في أي عين من الأعيان التي انتهى فيها الوقف في السجل العيني (بدون رسم).

سادساً:

يلغى المنشور المالي رقم (١٥) بتاريخ ١٩٩٦/٩/٩ بإذاعة قرار وزير العدل رقم ٣٩٩٣ لسنة ١٩٩٦ بإصدار الجداول المنصوص عليها في المادة (٢١) من القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٣ المشار إليه.

كما يلغي ما يخالف أحكام القانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٦ والقرار الوزاري رقم ٥٤٢٤ لسنة ٢٠٠٦ المشار إليهما مما ورد بتعليمات الرسوم والضرائب على أعمال الشهر والتوثيق طبعة (٢٠٠١).

سابعاً:

على الإدارات العامة للتفتيش الفني والإدارات العامة للتفتيش المالي وأمناء المكاتب والأمناء المساعدين ومديري الإدارات ورؤساء مأموريات الشهر العقاري ورؤساء مكاتب أو فروع التوثيق مراقبة تنفيذ ذلك بكل دقة.

لذا يقتضي العلم بما تقدم ومراعاة تنفيذه.

الإدارة العامة للبحوث القانونية الأمين العام المساعد الأمين العام

رئيس القطاع

الموضوع /بخصوص : أعمال اللجنة المشكلة

بالقرار ٤٨٥ لسنة ٢٠٠٦لبحث

المشاكل الناجمة عن تطبيق

القانون ٨٣ لسنة ٢٠٠٦

إدارة التفتيش المالي بالمصلحة

السيد الأستاذ/ أمين مكتب الشهر العقاري والتوثيق بالإسكندرية

تحيه طيبه وبعد

إلحاقاً للكتاب الصادر من الإدارة المركزية للتفتيش المالي بخصوص بحث المشاكل الناجمة عن تطبيق القانون ٢٠٠٦/٨٣ وتفسيراً لما أسفر عنه تطبيق هذا القانون من مشكلات يتعين الالتزام بالأتي:-

أولاً:- بالنسبة لقيد حق الامتياز وتجديده وشطبه وانتهت اللجنة بالموافقة على احتساب الرسم المستحق على القيد والتجديد بواقع ٨/١% من قيمة المبلغ وملحقاته وفي حالة التجديد يحصل على الزيادة فقط بواقع ٨/١ % وتحصل عن التصديق على المشروع أما في حالة شطب حق الامتياز فإنه يحصل عليه رسم بواقع ١٦/١% من قيمة المبلغ وملحقاته،

ثانياً:- وفي حالة التصرف في حق الرقبة مع احتفاظ البائع بحق المنفعة تحمل الرسوم طبقاً للمسطح بالكامل باعتبار أن التصرف موضوع الخدمة وتؤدي له حسب المسطح كأي موضوع ويتعدد بتعدد القطع وبالنسبة للتصرف في حق الرقبة وحسن المنفعة لأشخاص مختلفة حيث يتك بيع الرقبة إلى شخص وبين

المنفعة إلى شخص أخر يكون الرسم بالنسبة لبيع الرقبة عن كامل المسطح وبالنسبة للمنفعة يكون موضوع أخر عن كامل المسطح على القطع المتعامل عليها.

وبالنسبة لإنهاء حق المنفعة يعتبر موضوع تصرف في حق عيني أصلي يستحق عليه الرسوم عن كامل المسطح كموضوع.

ثالثاً بالنسبة لرسوم الحواله للدين والحق والتي سبق للجنة إبداء رأي فيها بأن يحصل الرسم كموضوع حسب المسطحات بإعادة بحث الموضوع.

تبين أنه يتحقق بشأنه الأسانيد القانونية التي بني عليها تقدير الرسوم لحق الامتياز أي أن محله والمبلغ المخال وملحقاته وبالتالي فإن الرسم الواجب تحصيله على حوالة الدين والحق طبقا للنسب الواردة بالجدول حرف (ب) المرفق بالقانون ٧٠ لسنة ٦٤ وتعديلاته وهذه الرسوم تخرج عن رسوم البيع أو التصرف الواردة بالقانون ٢٠٠٦/٨٣ وتحصل أي عند التصديق على الموضوع.

- لذا يتم العلم بما تقدم ومراعاة تنفيذه وإذاعته على جميع أقسام المكتب والفروع والمأموريات التابعة للمكتب.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

رئيس اللجنة **أعضاء اللجنة**

مراجع الكتاب

١- المنشورات الفنية الصادرة من مصلحة الشهر العقاري.
وآخرها المنشور الفني ٢٠٠٩/٧

٢- أحكام النقض الصادرة من المكتب الفني لمحكمة النقض من عام ١٩٧٨ حتى ٢٠٠٩.

٣- المرجع في السجل العيني للمؤلف" المكتبة القانونية بالمحلة الكبرى".

فهرس

الكتاب

فهرس

	الموضـــوع		الصفحة
	مقدمة الكتاب		
	رجاء من المؤلف إلى المسئولين		
	الفصل الأول		
١	مزايا نظام السجل العيني	:	١٣
٢	عيوب نظام السجل العيني	:	١٤
٣	نظام السجل الشخصي ماله وما عليـه والإجراءات تلافي عيوبه واقتراحـات من المؤلف كعلاج لها	:	٢٠
٤	السجل الشخصي كنظام الشهر	:	٢٤
٥	أهمية التسجيل في النظامين	:	٢٤
٦	ما يلاحظ على نظام السجل العيني ...	:	٢٥
٧	اختصاصات مكتب السجل المدني ...	:	٢٧
٨	اختصاصات مأمورية السجل العيني .	:	٢٨
٩	اختصاصات المكتب المساحي الهندسي .	:	٢٨
١٠	الوحدة العقارية	:	٢٩
١١	القسم المساحي وتحديد النشر والعلـم بقرار الوزير بالسريان	:	٢٩
١٢	**الفصل الثاني**		
	إجراءات القيد	:	٣٢
١٣	**تعريفات اصطلاحية**		
	أ – شهادات القيودات	:	٣٢
	ب – شهادة المطابقة	:	٣٢
	ج – دفتر الميزانية أو دفتر المكلفات .	:	٣٢
	د– دفتر العرائض أو دفتر اليومية ...	:	٣٢

الموضـــوع		الصفحة

الفصل الرابع

الفصل الخامس

الفصل السادس

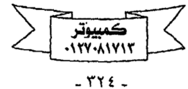
التوثيق في السجل العيني

	الموضــوع		الصفحة

	الموضــوع		الصفحة

	الموضـــوع		الصفحة
٦٣	منشور فني ٩٩/١٢ بخصوص قواعــد المراجعة القانونية لمسودة دفتر مســاحة الملكية وعند اكتشاف خطــأ فــي القيــد بالسجل نتيجة إغفال اللجنة المشكلة طبقا م ٢٤ من لائحة قانون السجل قيد بعض العقود المشهرة بأسماء ملاكها الحقيقيون	:	١٤٩
	الفصل التاسع		
٦٤	– (قانون السجل العيني ولائحته التنفيذية)	:	
	– قانون السجل العيني رقم ١٤٢/١٩٦٤	:	١٥٣
٦٥	– اللائحة التنفيذية لقانون السجل بقرار وزير العدل رقم ٨٢٥/٧٥	:	١٧٠
٦٦	قانون ٥٦/١٩٧٨ بإنشــاء صــندوق السجل العيني	:	٢١٥
	نموذج شهادة مطابقة	:	٢١٨
	نموذج شهادة قيودات أو تغييرات	:	٢٢٢
٦٩	**أحكام النقض في السجل العيني**	:	٢٢٣
	– ق ٨٣/٢٠٠٦ بخفض رسوم الشهر	:	٢٣١
	– منشور مالي ٢/٢٠٠٦ باللائحــة التنفيذية للقانون رقم ٨٣/٢٠٠٦	:	٢٣٦
	– ق ١٤٣/٢٠٠٦ بتعديل ق ضريبة الدمغة رقم ١١١/١٩٨٠	:	٢٤٧
	– ق ١١١/١٩٨٠ بإصــدار قــانون ضريبة الدمغة	:	٢٥٤
	مراجع الكتاب	:	٣١٤
	فهرس الكتاب	:	٣١٧

تم بحمد الله





الملكية العقارية





الناشر

دار المجد للنشر والتوزيع

ت : ٠١٢٢٨٧٠٥٦٦٠